



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abri.)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

EL SUBDIRECTOR DEL POT Y SERVICIOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo 069 de 2000, la Ley 388 de 1997 y los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 y el artículo 180 del Decreto 0019 de 2012,

CONSIDERANDO:

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y el artículo 180 del Decreto 0019 de 2012, reglamentan el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que 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 el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (Acuerdo Municipal 069 de Octubre del 2000), en sus artículos 494 al 505 define los Planes Parciales como instrumentos de gestión urbana.

Que para los predios urbanizables no urbanizados¹ identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-718573, 370-38469 y 370-718572, el Acuerdo Municipal 069 de 2000- Plan de Ordenamiento Territorial, complementado en la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM, determinó que el tratamiento para el polígono en los que éstos ubican es *Preservación Ambiental*, (POT, Artículo 303 y 304).

Que Alianza Fiduciaria S.A., identificada con Nit. No. 860.531.315-3, a través de su representante legal la señora Andrea Isabel Aguirre identificada con cédula de ciudadanía No. 31.960.908, mediante oficio No. 2014-41110-017789-2 del 28 de

¹ Decreto Nacional 0075 de 2013 *“Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones”.*

“Artículo 1°. Definiciones (...)

5. Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.(...)”

Ed

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

febrero de 2014, solicitó determinantes para el proyecto de Plan Parcial denominado “Santa Bárbara”, para lo cual adjuntó los documentos requeridos por el artículo 1 del Decreto 1478 de 2013, por el cual se modifica el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Que tal como lo establece el artículo 5-A del Decreto Nacional 4300 de 2007, la Subdirección del Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, solicitó al DAGMA, a Metrocali S.A, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, Gases de Occidente S.A E.SP y a EMCALI (Energía, Acueducto y Alcantarillado y Telecomunicaciones), y a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de este Departamento, el pronunciamiento sobre aspectos técnicos que en el marco de sus competencias tengan incidencia en el planteamiento y trámite del presente proyecto de plan parcial y que se deban considerar como determinantes para su formulación.

En virtud de lo anterior, se recibió respuesta de la Secretaría de Tránsito y Transporte, mediante oficio 2014415200012464 del 19 de marzo de 2014; de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico mediante oficio 2014413230032711 del 26 de marzo de 2014; de EMCALI – ESP (Telecomunicaciones) mediante oficio 2014-41110-029882-2 del 02 de abril de 2014; de EMCALI – ESP (Acueducto y Alcantarillado) mediante oficio 2014-41110-030916-2 del 04 de abril de 2014 y por parte de Metrocali S.A., mediante oficio 2014-41110-031075-2 del 04 de abril de 2014; oficios que hacen parte de las presentes determinantes.

Que en virtud de lo expuesto,

RESUELVE:

**TÍTULO PRIMERO
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL**

ARTÍCULO 1. Defínase el área de planificación para la formulación del proyecto de Plan Parcial, el polígono conformado por los predios con la siguiente identificación predial:

CUADRO No. 1

IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO ACTUAL	ÁREA M2*
370-38469	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	95.760,28
370-718573	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	153.469,96
370-718572	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	6.329,43
ÁREA TOTAL		255.559,67

*Información tomada de los certificados de Tradición y Libertad con fecha del 14 de enero de 2014, documentos que fueron anexados en la radicación de solicitud de concepto de determinantes.

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

PARÁGRAFO Las áreas de los predios anteriormente citados deberán ser precisadas mediante levantamiento topográfico, especificando los predios colindantes y serán incorporados a la cartografía oficial.

**TÍTULO SEGUNDO
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

**CAPÍTULO PRIMERO
SISTEMA AMBIENTAL**

ARTÍCULO 2: INDICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LAS ÁREAS DE RESERVA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Considerando que el área de planificación se localiza en colindancia con la quebrada San Fernando, se deberá destinar una franja de protección ambiental de treinta (30) metros medidos en ambas márgenes de las corrientes de agua a partir de los bordes de cauce, de conformidad con el artículo 45 del POT.

Teniendo en cuenta que la ola invernal de 2010 y 2011 modificó los registros históricos pluviales en la ciudad, es necesario generar y aportar un estudio de inundabilidad para la quebrada San Fernando, que permita determinar la cota máxima de inundabilidad. Adicionalmente, se deben incorporar los cauces estacionales producto de las escorrentías, con el fin de definir los afluentes y la variación del potencial inundable, así como las restricciones o acciones que se deban llevar a cabo para mitigar el impacto de las posibles crecientes.

El componente ambiental, se deberá realizar de acuerdo con los siguientes aspectos:

- Identificación cartográfica y justificativa de los elementos que conforman el sistema ambiental principal tanto en el área de planificación, como en su área de influencia.
- Identificación de ecosistemas estratégicos de acuerdo con la clasificación dada por la autoridad ambiental competente, las cuales incorporan variables de geomorfología, relieve, vegetación, clima, fauna y flora.
- Una vez identificados los ecosistemas estratégicos, se debe determinar los grados de fragmentación y representatividad ecosistémica, así como el posible nivel de afectación que puedan tener estos a partir del impacto generado por la intervención del proyecto de plan parcial.
- Se debe aportar un inventario de fauna y flora, en el que se haga una descripción detallada de cuál fue la metodología utilizada y se clasifiquen las especies.

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

- Ilustración clara de los posibles impactos que se puedan dar en la fauna y la flora a partir del desarrollo urbanístico del proyecto. De igual forma, ilustrar cartográficamente qué se pretende conservar y cuales zonas y especies serían objeto de compensación.
- Identificación y clasificación de los elementos paisajísticos significativos, así como los lineamientos generales que deberán tener en cuenta para la conceptualización de los proyectos en el área de planificación.

PARÁGRAFO. El manejo de los elementos ambientales incluidos en el proyecto de Plan parcial debe seguir las directrices normativas del Decreto Nacional 2811 de 1974, la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 069 de 2000, así como de sus normas reglamentarias y complementarias.

ARTÍCULO 3. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO.

Las características geológicas y geomorfológicas que aparecen en el área de planificación del proyecto de Plan Parcial, señalan que los movimientos de masa en las laderas y las crecientes súbitas de los cauces de agua son los fenómenos peligrosos de posible ocurrencia que condicionan el desarrollo urbanístico de este sector.

Respecto a los movimientos en masa, se tiene que, según un estudio adelantado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal entre 2008 y 2010, titulado *“Actualización de la zonificación de la amenaza por movimientos en masa en el municipio Santiago de Cali”*, toda el área de planificación está en Zona de Amenaza Alta por este tipo de fenómenos, y que estudios adelantados en la zona, tanto por particulares como por otras entidades del estado, dan cuenta de las desfavorables y complejas condiciones geológicas, geomorfológicas, geotécnicas, topográficas y de intervención humana que se presentan en este sector de la ciudad, las cuales se traducen en la potencial inestabilidad de las laderas. De manera general, estas condiciones tienen que ver con el intenso fracturamiento y plegamiento del macizo rocoso sedimentario que conforma el basamento de la zona, producto del levantamiento de la cordillera occidental, las fuertes pendientes naturales del terreno, la presencia de depósitos de antiguos deslizamientos (coluviones) y la existencia de túneles de antiguas explotaciones mineras de carbón.

Las evidencias más claras de estas condiciones desfavorables y complejas aparecen en la franja oriental del área de planificación, que corresponde al talud superior (occidental) de la Avenida Circunvalación, donde se han presentado durante los últimos años movimientos en masa de considerables magnitudes que han dejado esta parte de la ladera en un estado crítico de estabilidad.

Las crecientes súbitas de los cauces de agua son un fenómeno cada vez más frecuente y de mayor impacto en el sector donde se pretende formular el proyecto

do

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

de Plan Parcial de Desarrollo “Santa Bárbara”, y está relacionado con el incremento en las áreas de ocupación informal, la pérdida de cobertura vegetal y la ausencia de los sistemas adecuados para la captura, conducción y entrega de las escorrentías.

A partir del conocimiento disponible sobre los aspectos geológicos, geomorfológicos, de amenazas naturales más relevantes aplicables al caso y con base en la información sobre los fenómenos que ya se han presentado en el sector, como determinantes en este campo para la formulación del presente proyecto de Plan Parcial, se delimita una zona que no podrá destinarse a la urbanización ni a zonas de cesión y se definen los alcances de una serie de estudios y análisis que se deberán adelantar para sustentar la propuesta de desarrollo del resto del predio, desde el punto de vista de la estabilidad del terreno y del control de factores generadores de riesgos.

1. Zona no urbanizable.

Sin perjuicio de la delimitación de áreas no urbanizables que deba hacerse a partir, tanto de aspectos normativos y ambientales como de los resultados de los estudios y análisis que se especifican más adelante, se define como zona no ocupable toda la franja oriental del área de planificación, que constituye la ladera y el talud de la margen occidental de la Avenida Circunvalación, donde se han presentado diversos movimientos en masa y existen coronas de deslizamiento activas. La delimitación de esta franja se presenta en el plano adjunto a la presente Resolución.

2. Estudios y análisis.

Se deberá adelantar una serie de análisis y estudios propios del área de planificación del proyecto de plan parcial, cuyos alcances o especificaciones, orientados a:

- Definir y caracterizar los factores determinantes y detonantes de la amenaza por movimientos en masa.
- Analizar la circulación superficial y subsuperficial de aguas y establecer las modificaciones que generará el desarrollo urbanístico proyectado al sistema hidrológico del sector.
- Zonificar el área de planificación según niveles de amenaza por movimientos en masa.
- Evaluar cuantitativamente la estabilidad de las laderas naturales y los taludes de corte proyectados, obteniendo factores de seguridad a deslizamiento en condiciones estáticas y dinámicas.
- Establecer los parámetros, los procedimientos y las obras que deberán tenerse en cuenta para que el desarrollo proyectado sea seguro ante movimientos en masa y crecientes súbitas de cauces, a fin de que su emplazamiento, no incremente las condiciones de amenaza y riesgo por estos fenómenos en el entorno del proyecto de Plan Parcial.



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

2.1. Estudios de Geología, Geomorfología y Geotecnia.

Los análisis en estos campos se enfocarán en la caracterización detallada y representación cartográfica a escala 1:1.000 de:

Formaciones geológicas superficiales. Distribución, espesor y características de los materiales que conforman la superficie del terreno y sus relaciones con el basamento rocoso.

Estructuras geológicas. Discontinuidades y planos de debilidad que se presenten en el macizo rocoso (estratificación, fallas, diaclasas y pliegues). Deben hacerse proyecciones en profundidad de las discontinuidades con el fin de disponer un bloque tridimensional donde se puedan observar las cuñas que se puedan generar con la intersección de varias de ellas. Este aspecto reviste gran importancia teniendo en cuenta que justo en el límite occidental del área de planificación, aparece el contacto fallado entre las rocas sedimentarias del Terciario y las rocas ígneas Cretácicas, condición que imprime una gran complejidad estructural al macizo rocoso, y se traduce en inestabilidad, debida al intenso fracturamiento de las rocas sedimentarias.

Geometría de las laderas. Caracterización en términos de altura, longitud, amplitud, pendiente, curvatura y variabilidad del perfil transversal. El mapa de pendientes que se elabore deberá representar los siguientes rangos, en porcentaje: 0-25, 25-50, 50-75, 75-100, >100.

Procesos erosivos. Erosión laminar y en surcos, cárcavas movimientos en masa, y su relación con los materiales que están afectados.

Actividad hídrica superficial y subterránea. Incluye el levantamiento cartográfico de la red hídrica superficial, el análisis de la dinámica de la escorrentía superficial y subsuperficial en cada una de las unidades geológicas identificadas, la determinación de las zonas de recarga, circulación y descarga, así como el planteamiento de un modelo hidrológico simplificado.

Geotecnia. Debe adelantarse una campaña de prospección por métodos directos e indirectos diseñada de tal manera que permita evaluar los tipos de materiales existentes, los espesores de los estratos, la calidad de los materiales, la ubicación del nivel de aguas freáticas, y la posición de las potenciales superficies de falla.

De acuerdo con la clase de muestras obtenidas y según el tipo de materiales encontrados, se programarán los ensayos de campo y de laboratorio pertinentes para determinar las propiedades índice y los parámetros de comportamiento mecánico de los diferentes estratos.



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

2.2. Análisis de subsidencia

Teniendo en cuenta que tanto en el extremo sur como en el extremo norte del área de planificación propuesta se ha detectado la existencia de socavones de antigua minería, es necesario que se profundice en su análisis, utilizando los métodos directos (topografía subterránea, perforaciones, apiques, etc.) y/o indirectos (refracción sísmica, geoelectrica, etc.) de exploración que permitan confirmar de manera definitiva y precisa la presencia, ubicación y extensión de estas labores mineras (cruzadas, guías, clavadas, ventilaciones, etc). Tras establecer la localización y extensión de los socavones, deberán hacerse los análisis pertinentes para establecer el potencial de subsidencia existente en sus zonas de influencia y definir las restricciones y/o los condicionamientos para la utilización de dichas zonas de influencia.

2.3. Análisis de Estabilidad de Laderas y Taludes.

Consiste en la evaluación cuantitativa de la estabilidad de las laderas naturales (condiciones actuales) y de los taludes de corte y relleno (condiciones proyectadas), basadas en el cálculo de factores de seguridad a deslizamiento.

Los análisis deben hacerse a lo largo de secciones topográficas reales, obtenidas a partir de levantamientos detallados que deberán llevarse a cabo específicamente para este fin, que sean ilustrativas de las condiciones morfológicas, geológicas, geotécnicas y de intervención humana más críticas que aparezcan en el área de planificación, utilizando la estratigrafía y los parámetros geomecánicos de los materiales definidos en la campaña de prospección y en los ensayos de laboratorio, considerando dos escenarios: las condiciones actuales (sin desarrollo) y las condiciones aplicando el máximo potencial de desarrollo que otorgue la norma del proyecto de plan parcial, contemplando las correspondientes modificaciones de la topografía original que se harían para su emplazamiento. Es posible que algunas de las secciones para los análisis deban ir más allá del área de planificación, con el fin de abarcar la totalidad de la ladera, el talud o los taludes con influencia en el problema analizado.

La modelación debe contemplar diferentes métodos y analizar diferentes hipótesis o condiciones, de tal manera que quede incluido el conjunto de mecanismos de derrumbe que pueden presentarse en la zona objeto de estudio. Como mínimo deberán modelarse las siguientes condiciones: 1) Talud seco, 2) Talud semisaturado con sismo de diseño y 3) Talud completamente saturado. Los factores de seguridad mínimos aceptables serán de 1,5 para la primera condición, de 1,2 para la segunda y de 1,0 para la tercera, pues según la literatura técnica, se considera que las laderas con factores de seguridad menores a los mencionados tienen una “estabilidad precaria”, por tanto, estos deben considerarse como umbrales para la evaluación de los terrenos de este proyecto de Plan Parcial.

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

En las modelaciones de la estabilidad deberá tenerse en cuenta, para las secciones donde aplique, la presencia de las estructuras geológicas identificadas en los estudios correspondientes.

Para tener una mayor claridad sobre los resultados de los análisis de estabilidad, deberá presentarse un mapa con el trazado de las secciones utilizadas, señalando claramente el inicio y el fin del segmento de cada franja en las modelaciones.

2.4. Zonificación de la amenaza por movimientos en masa.

Esta actividad consiste en correlacionar la información obtenida en las actividades anteriores para zonificar el área de planificación según niveles de amenaza por movimientos en masa, para lo cual el ejecutor de los estudios deberá basarse en su propia experiencia, en el estado del arte y en las metodologías y criterios de categorización que utilizan las evaluaciones adelantadas hasta la fecha por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Como producto, se presentará un mapa a escala 1:1.000, con la zonificación del área de planificación según niveles de amenaza por movimientos en masa, acompañado de la memoria técnica que describa la metodología, los criterios tenidos en cuenta para su elaboración, y especifique las restricciones y los parámetros de manejo para cada nivel de amenaza.

Definición de parámetros, procedimientos y obras para el control de factores de riesgos. La formulación del proyecto de Plan Parcial, deberá entonces ser consistente con las restricciones que se determinen a la luz de los análisis geológicos, geomorfológicos, geotécnicos, hidrológicos, hidráulicos y de antigua minería que se adelanten, y en su formulación deberán incluirse parámetros, diseños y acciones (correctivas o preventivas) tanto para el manejo de las zonas potencialmente amenazadas por movimientos en masa (incluido el hundimiento en labores mineras abandonadas), como para el control de las aguas superficiales.

En el planteamiento de la red principal de los servicios públicos, deberá darse gran importancia a todo lo relacionado con el manejo de las escorrentías, considerando también las posibles zonas aferentes ubicadas por fuera del área de planificación y la infraestructura de drenaje existente en zonas vecinas. En otras palabras, el análisis de la escorrentía y la definición de su manejo deberán abordarse con un enfoque integral que, en varios aspectos, trasciende los límites del área cubierta por el proyecto de Plan Parcial.

PARÁGRAFO. Lo anterior, servirá de soporte para determinar el total del área afectada por amenaza y riesgo, el área neta urbanizable del proyecto de plan parcial, sus índices de aprovechamiento, ocupación y edificabilidad.

El



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

CAPÍTULO SEGUNDO

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 4. INDICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PRIMARIAS VIALES Y DE TRANSPORTE.

4.1 Infraestructuras primarias viales

- Dentro del área de planificación del proyecto de plan parcial, se encuentra la Avenida de los Cerros como vía arterial secundaria, la cual hace parte de las obligaciones urbanísticas del plan y deberá ser tenida en cuenta en las cargas del proyecto.
- El sistema de vías locales, debe plantearse atemperándose al dimensionamiento de calzadas y espacio público establecido en los Criterios de Diseño del anexo 4.4 del POT.
- Plantear la solución de accesibilidad al proyecto de plan parcial desde y hacia la Avenida Circunvalación, asegurando su continuidad vial hacia el Sur y Norte del área de planificación.
- Las proyecciones de la Calle 13 Oeste Vía Local y la Vía a Cristo Rey como borde occidental del proyecto.
- Se le deberá dar continuidad a la Carrera 25D, hasta ser completada y empalmada con la vía a Cristo Rey por el sector del Mortiñal.
- La Calle 14 Oeste como Vía Local de acceso al área de planificación.
- La subdivisión predial debe desarrollarse de acuerdo con el numeral 4, del artículo 281 del POT, garantizando en todo caso, la continuidad del trazado vial propuesto con el existente en el área de influencia.
- Las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas, deben estar de conformidad con el Artículo 75 del POT y tener en cuenta entre otras, el artículo 85 Acceso a Predios y el artículo 366 Estacionamientos de vehículos.
- Realizar el correspondiente Estudio de Tránsito, que contendrá el análisis riguroso de la situación actual del tránsito, la demanda vehicular proyectada y los impactos que el proyecto urbanístico genere sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, semaforización, señalización análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de planificación y su área de influencia del proyecto.

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

- Se debe analizar y evaluar la posible articulación que se pueda dar entre el área de planificación y la Avenida Circunvalar, con respecto al Plan Maestro de Ciclorutas, sus redes secundarias y su conectividad con equipamientos y espacios públicos existentes y propuestos.
- En todo caso, el planteamiento del Sistema Vial del proyecto, debe tener en cuenta la importancia relativa de cada uno de los siguientes aspectos establecidos en 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 (predominantes, existentes o proyectados a lo largo de la vía);
 - Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad.
- En concordancia con la recomendación realizada por la Secretaria de Tránsito y Transporte mediante oficio No. 2014415200012464 del 19 de marzo de 2014, se debe evaluar las características actuales de operación de la zona de influencia y sus respectivas proyecciones a 5 y 10 años con un modelo de Micro simulación. De igual forma anexar los planos del proyecto donde se observen los desarrollos viales y su integración a las vías existentes, con la señalización vertical y horizontal, según lo dispuesto en el Decreto 1050 de 2004 (Manual de Señalización Vial – Ministerio de Transporte)
- En caso de requerir la modificación de la alineación de una vía del sistema vial principal, se debe surtir trámite ante el Comité de Movilidad, previo a la radicación del proyecto, tiempo en el cual el interesado puede solicitar la suspensión de los términos hasta tanto sean aprobadas las modificaciones viales.

4.3 Transporte. Es necesario que el proyecto de Plan Parcial tenga en cuenta la continuidad del Sistema Integrado de Transporte Masivo el cual, puede contemplar en su desarrollo futuras ampliaciones viales, equipamientos y elementos conexos a dicho sistema de transporte, como son estaciones de parada y terminales de pasajeros y de transferencia.

De conformidad con el oficio No. 2014411100310752 del 04 de abril de 2014 emitido por Metrocali, para el diseño y planificación del proyecto de plan parcial, se deberá puntos de parada para la circulación del sistema de transporte SITM de la siguiente manera:

- La Avenida Cristo Rey deberá incluir además de la sección vial reglamentada por el POT, el espacio suficiente para realizar la implementación de puntos de parada de acuerdo al esquema adjunto.
- La Avenida Circunvalar, igualmente deberá considerar puntos de parada para los buses del SITM, bahías con un ancho mínimo de tres metros y una longitud de 30 metros adicional a las longitudes de desarrollo.

Ed

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

**CAPÍTULO TERCERO
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

ARTICULO 5. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y LOCALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO COLECTIVO.

De conformidad con el artículo 343 del POT, el proyecto de plan parcial deberá ceder a título gratuito y mediante Escritura Pública a favor del Municipio Santiago de Cali, el 18% del área bruta del predio a desarrollar para zonas verdes y el 3% del área bruta para equipamiento colectivo institucional, además de las áreas de terreno para vías públicas locales que se determinen con el proyecto de plan parcial, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

La propuesta de cesión de zonas verdes y equipamientos debe desarrollarse y articularse con los espacios públicos y equipamientos existentes en los sectores aledaños, con el fin de tener una estructura integral, coherente y legible. Igualmente se debe articular con los nuevos proyectos que se contemplen por la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM², de la siguiente manera:

- Parque de borde Altos de Santa Isabel-Tejares-Cristales, entre la línea del perímetro urbano que actúa como límite oeste del polígono y las curvas de nivel 1180 y 1160 (Ver plano de Sistemas Estructurantes de la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM).
- Parques Lineales de las Quebradas y cuerpos de agua existentes al interior del área de planificación del proyecto de plan parcial.

Para las cesiones de espacio público y equipamiento, deberán realizarse en correspondencia con los artículos 343 a 365 del POT. Las cesiones deberán estar debidamente adecuadas e incluyendo la provisión de futuros puntos de conexión de acueducto y alcantarillado para el Equipamiento Público Colectivo. Dichos costos deben tenerse en cuenta en la distribución de cargas y beneficios del proyecto de plan parcial.

Específicamente, sobre los criterios de localización de las zonas de cesión, es necesario tener en cuenta el artículo 355, 356 del POT y el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010.

Para garantizar la accesibilidad, movilidad y transporte al espacio público, por parte de las personas con discapacidad, debe incorporar en el diseño urbanístico, lo establecido en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 del 17 de mayo de 2005 y la Ley 1287 de 2009 *“Por la cual se adiciona la Ley 361 de 1997 retoman y*

² Para mayor información ver plano de sistemas estructurantes del polígono normativo, correspondiente a la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

actualizan las definiciones de la leyes previas, complementa y precisa las disposiciones sobre accesibilidad a las bahías de estacionamiento” haciendo referencia a la Ley 769 de 2002 de autorización de parqueo en las bahías por personas discapacitadas, ya sea en calidad de conductor o acompañante.

El concepto de accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse como sistemas separados, velando por su continuidad y conectividad garantizando en todo caso la continuidad de los andenes en materiales y superficies.

Para armonizar los elementos del espacio público, se debe prever la integración mediante el diseño de iluminación, arborización e instalación de mobiliario, acorde con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP, del Municipio de Santiago de Cali (Decreto 4110.20.0816 del 06 de diciembre de 2010).

El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, deben enmarcarse en lo establecido en el Estatuto Arbóreo.

**CAPÍTULO CUARTO
PATRIMONIO CULTURAL**

ARTICULO 6. LAS ÁREAS O INMUEBLES DECLARADOS COMO BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y LAS CONDICIONES PARA SU MANEJO.

En la zona de influencia inmediata del proyecto de plan parcial no existen bienes de interés cultural, sin embargo es fundamental tener en cuenta el Cerro de los Cristales, como un elemento de carácter natural de gran importancia para la formulación del proyecto de plan parcial. Este elemento contribuye a la consolidación de la estructura e integralidad del plan con el entorno, debido a su riqueza paisajística, por lo tanto, el proyecto de Plan Parcial debe garantizar el disfrute visual del Cerro de los Cristales y del paisaje de ladera que lo circunda. Es de resaltar que el Cerro de los Cristales, acorde con lo establecido en el artículo 48 del Acuerdo 069 de 2000, corresponde a un Cerro de Valor Paisajístico y Ambiental, en la categoría de Cerros Tutelares, que es un *“elemento del paisaje que se constituye en hito y cuya preservación es fundamental para contribuir a mantener la imagen del municipio y el bienestar físico y espiritual de la comunidad, en concordancia con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente”*

**CAPÍTULO QUINTO
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

ARTICULO 7. LINEAMIENTOS GENERALES.

La formulación del proyecto de plan parcial, deberá incorporar técnica y



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

financieramente las condiciones y elementos definidos como prerrequisito para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, cuyas especificaciones se consignan tanto en los oficios de determinantes dadas por las entidades, como en los documentos de factibilidad o posibilidad de servicios que aporte el interesado para el área de planificación.

Para el servicio de aseo, el proyecto de plan parcial deberá contemplar e incorporar lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS, Decreto Municipal 0475 de agosto 31 de 2004.

El proyecto de Plan Parcial debe tener en cuenta los aspectos contemplados en los artículos 51 al 64 del Capítulo II, Título III, Libro I, del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000, Del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

ARTICULO 8. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

Se deberá presentar de manera precisa, las condiciones y requerimientos de infraestructura del servicio de acueducto para que el proyecto tenga factibilidad técnica, en consideración que el proyecto de plan parcial tendrá una mayor densificación y un cambio significativo en el uso del suelo.

Se debe presentar un plano con el trazado de las redes principales y secundarias, las cuales deberán atemperarse al trazado de las vías. En caso de incluir la construcción de colectores, estaciones de bombeo y otro tipo de infraestructura, se deberán aportar las especificaciones técnicas y su localización, teniendo en cuenta las vías y zonas destinadas para su construcción.

ARTICULO 9. ENERGÍA, TELECOMUNICACIONES Y GAS.

Para el caso de las redes eléctricas Media Tensión (13.2 KV), Baja Tensión, alumbrado público, redes de telecomunicaciones y gas, tanto en las áreas públicas al interior del proyecto como las áreas públicas circundantes (cuando se requiera extensión de redes), deberán proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización), incluyendo reservas y cámaras, así como las posibles acometidas al usuario final, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y el Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público (MECEP).

Debe tenerse en cuenta el área de aislamiento bajo las líneas de transmisión eléctrica en cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.

PARAGRAFO. Para el tratamiento y ejecución de los servicios públicos se debe tener en cuenta lo dispuesto en los oficios emitidos por las entidades competentes y descritas en los considerandos de la presente Resolución.



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

**TÍTULO TERCERO
NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL**

ARTICULO 10. INFORMACIÓN GENERAL. En el marco normativo general asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y complementado en la ficha normativa PCSO-PN-175-PAM, se determina que el tratamiento para el polígono donde se ubica el plan parcial es *Preservación Ambiental*, (POT, Artículo 303 y 304).

El siguiente cuadro indica la edificabilidad prevista para el área de planificación a desarrollar por el presente proyecto de Plan Parcial.

CUADRO No. 2

EDIFICABILIDAD	
ÍNDICES SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (IO)	0,24*
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (IC)	1.92

*Aprovechamientos determinados con plan parcial según información contenida en la ficha normativa

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES DEL TRATAMIENTO DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL. Las normas aplicables a la formulación del proyecto de Plan Parcial están definidas en el artículo 303 y 304 del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 12. USOS DEL SUELO. Para la definición de usos se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

ARTICULO 13. DESARROLLO DEL URBANISMO. El proyecto de Plan Parcial deberá seguir los siguientes lineamientos:

- De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa del sector, se establece como una de las disposiciones del proceso de urbanismo, el desarrollo mediante Agrupaciones de Conjuntos Verticales u Horizontales y No en Agrupaciones en sistema de Loteo Individual o solución de Conjunto en Loteo Individual en edificación aislada para vivienda.
- Igualmente, para desarrollar el urbanismo, se debe tener en cuenta lo establecido en el Artículo 329, 330, 331, 378 y 379 del POT.
- Se definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local teniendo como norma de diseño una distancia aproximada de cien (100) metros entre ellas para el suelo urbano, siempre y cuando la topografía lo permita (Art. 80 del POT)

66

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de pluri)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

- Para el diseño urbano del proyecto de Plan Parcial se deberá tener en cuenta la articulación con los elementos estructurantes urbanos presentes y existentes en el área de influencia del proyecto de plan parcial, en especial los Sistemas Vial y de Transporte, el de Espacio Público y el de Equipamiento Colectivo; en términos del artículo 32 del POT,
- Se deberá considerar igualmente, el plan parcial la Morelia etapas III, IV y V; así como los siguientes proyectos, los cuales deberán verificarse en la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de este Departamento, así:

CUADRO No. 3

Nombre del proyecto	Plano de referencia	Resolución de Aprobación
Globo Cristales	3F	Rad. 75-374. Oficio 870/12 de junio de 1995, folder 870/758
Globo Cristales	3F	Rad. 870-758, oficio 0004 de nov 28 de 1995
Cristales V	3F	Acuerdo 20 de diciembre 30 de 1994
Reordenamiento Mortiñal	4D	SOU – 145 de julio 21 de 2003
Reordenamiento Mortiñal	4D	4132.3.21-SOU-312 de noviembre 17 de 2009

ARTICULO 14. EXIGENCIA DE VIS/VIP. Como los predios objeto de la planificación del proyecto de plan parcial propuesto, no han surtido ningún proceso de urbanismo, se deberá cumplir con lo estipulado en el Decreto 0075 de 2013 y el artículo 46³ de la Ley 1537 de 2012, respecto a los predios objeto de desarrollo, razón por la cual, dentro de sus obligaciones está la de destinar suelo para vivienda VIP.

**TÍTULO CUARTO
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y SIMULACIÓN URBANÍSTICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.**

ARTÍCULO 15. CARGAS URBANÍSTICAS. Las obligaciones urbanísticas del proyecto de plan parcial están contenidas en el Título segundo (artículos 2 al 14) de la presente Resolución, referente a los sistemas estructurantes y obligaciones sobre el suelo. La distribución de las cargas y los beneficios otorgados por el

³ **LEY 1537 de 2012 “Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”.**

Artículo 46. Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).(…)”

Ed

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

proyecto de plan parcial debe reflejarse en la simulación urbanística y financiera, indicando el reparto entre los partícipes que componen el proyecto de plan parcial.

El proyecto de Plan Parcial debe cumplir con lo contemplado en los numerales 8, 9 y 10 del artículo 24 del Decreto 2181 de 2006, a saber:

La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del proyecto de Plan Parcial.

La asignación de cargas y beneficios para el proyecto de Plan Parcial, en los términos que se señalan tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000 y en el Decreto 2181 de 2006.

ARTÍCULO 16. SIMULACIÓN URBANO – FINANCIERA. Las condiciones técnicas y las normas aplicables para la elaboración de la simulación urbanística - financiera del proyecto de Plan Parcial deben incluir lo contemplado en los numerales 8, 9 y 10 del artículo 24 del Decreto 2181 de 2006; además de los siguientes aspectos:

- Todas las consideraciones de cesión y adecuación, deben estar expresadas y contenidas en la simulación urbano/financiera.
- Señalar las áreas que son o no objeto de reparto.
- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, con el fin de revisar el origen de los datos presentados.
- En caso que se utilicen porcentajes o indicadores, como bases de alguna estimación, se debe especificar a qué corresponde ese valor, los cuales deben estar debidamente relacionados y soportados en el estudio de mercado.
- Presentar cifras desagregadas para el cálculo de las cargas y las obligaciones urbanísticas.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar relacionada a los precios y cantidades especificadas en la simulación de acuerdo al producto inmobiliario que se vaya a ofrecer.
- En caso de calcular costos de construcción y otros costos, estos deberán obedecer a algún parámetro claro de estimación (ej. % sobre ventas u otra variable)

ARTICULO 17. ESTUDIO DE MERCADO. A fin de aportar una visión clara del punto de partida para la propuesta de los productos inmobiliarios del proyecto de plan parcial y su viabilidad técnico financiera, se requiere la presentación del estudio de mercado que debe contener como mínimo:

- Un análisis del comportamiento inmobiliario, las características y especificaciones de la naturaleza inmobiliaria del sector objeto de estudio,

eb



RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

basándose en proyectos comparables y soportados del mismo.

- Un diagnóstico del mercado inmobiliario, donde se relacione la actividad económica, su oferta, su demanda, sus ventas y los usos, según el aprovechamiento planteado en el proyecto de plan parcial.
- La descripción metodológica utilizada para calcular los metros cuadrados vendibles, justificado en fuentes verificables.
- Los valores unitarios, correspondientes a las cargas del proyecto, los cuales se utilizarán como parámetros de entrada en el estudio de costos y rentabilidad.

ARTICULO 18. ESTUDIO DE COSTOS Y RENTABILIDAD.

- Se deben aportar cuadros e información documental dónde se muestre explícitamente el reparto de cargas y beneficios del proyecto de plan parcial, indicando de manera detallada la metodología utilizada.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar definido a partir de la información arrojada por el estudio de mercado del que habla el artículo 17, dónde se indique de manera clara los productos inmobiliarios a desarrollar.
- Elaborar una matriz de entrada con los datos relacionados en el estudio de mercado y que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida y demás que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas.
- Establecer el valor inicial del suelo con su respectiva justificación.
- Calcular los costos de adecuación y/o construcción a las que haya lugar para las zonas catalogadas como cargas urbanísticas en la formulación del proyecto de plan parcial.
- Relacionar el costo por metro cuadrado de las obras urbanísticas y de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en el marco de la formulación del proyecto de plan parcial.
- Elaborar una matriz donde se relacionen los costos directos, indirectos, financieros y la utilidad establecida por cada UAU o UG, con sus respectivas fuentes.
- Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas de desarrollo previstas para la ejecución e implementación del proyecto de plan parcial, siendo este el insumo mediante el cual se definirá la vigencia que tendrá el proyecto de plan parcial en el Decreto de adopción.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU o UG, según sea el caso. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.
- Se debe ilustrar la estrategia de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes de financiación y los aportes propios.
- Se debe aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, dónde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VAN y WACC).

Sh

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

ARTICULO 19. PLUSVALIA. El proyecto deberá identificar y georreferenciar las zonas susceptibles del cobro de plusvalía, discriminando los hechos generadores definidos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, realizando el análisis comparativo entre la normativa otorgada por el proyecto de plan parcial y la norma anterior al POT; Acuerdo 30 de 1993, Estatuto de Usos del Suelo.

Se debe efectuar el cálculo de edificabilidad predio a predio para las dos normas a comparar, identificando el área útil y la edificabilidad máxima permitida por cada normativa, discriminada por Áreas de Actividad, a fin de identificar las modificaciones del régimen de usos del suelo que pasan a usos más rentables, así como un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por aumento en el índice de ocupación y/o en el índice de construcción.

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 20. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL. Para la formulación del proyecto de Plan Parcial, se debe anexar y radicar los documentos y cartografía señaladas en el artículo 4 del Decreto 1478 de 2013y deberá ser entregada en formatos físico y digital, de tal manera que el DAPM pueda confirmar el cálculo de áreas.

Igualmente es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Señalar las condiciones de partida, la justificación del porqué y para qué se desarrolla el proyecto de plan parcial.
- Respecto a los usos de suelo y los equipamientos existentes en el territorio, se deberá establecer la relación que se tiene con el proyecto a fin de articular la propuesta del proyecto de plan parcial con el territorio en general.
- Representar gráficamente cómo el proyecto de plan parcial hace parte de una pieza de ciudad y sus relaciones con los sistemas estructurantes del plan de ordenamiento territorial (vías, espacio público, planes parciales adoptados y en proceso de adopción y equipamientos existentes en el área de influencia).
- Se debe establecer en el diagnóstico, el estado y manejo del espacio público en el área de influencia del proyecto de plan parcial, determinando el tipo de espacio público existente, su grado de ocupación y su incidencia en el proyecto.
- Por cada componente de análisis que se lleve a cabo en el diagnóstico, se deberán determinar las conclusiones que justifiquen la propuesta planteada, es decir, a partir del problema encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.
- Se deben incluir los impactos negativos encontrados al interior del área de planificación del proyecto de plan parcial, que puedan hacer referencia a: usos de suelo, espacio público y vías principalmente, lo anterior con el fin de encontrar aquellos puntos susceptibles de ser mejorados con la formulación.

eb

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15- 104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

- Determinar la magnitud y el tipo de usos propuestos y su incidencia en cada unidad de gestión y/o actuación urbanística, con el fin de establecer su escala y su impacto con el sector y la ciudad.

ARTICULO 21. CARTOGRAFÍA. Deberá presentarse a escalas 1:2000 ó 1:5000, tal como lo solicita el artículo 4, numeral 2 del Decreto Nacional 1478 de 2013.

Adicionalmente, se deberá presentar un plano urbanístico que sintetice los elementos más importantes que hacen referencia a la formulación del plan y deberán contener la siguiente información:

- El área de planificación y el área de influencia del proyecto de plan parcial.
- Las principales vías que tienen injerencia en el proyecto. Discriminando las existentes de las proyectadas.
- los elementos ambientales representativos que hagan parte del área de planificación.
- Las zonas de cesión. (zonas verdes y equipamientos)
- Cuadro de áreas, señalando los aprovechamientos del proyecto de plan parcial.
- Respecto del área de planificación establecer las unidades de gestión y/o actuación urbanística, con el respectivo uso a desarrollar.
- Un esquema indicativo de deslinde, que establezca por manchas el área bruta de planificación, el área ocupada, las zonas libres y las zonas de cesión.

Se deberá incluir un cuadro de áreas, leyenda y convenciones correspondientes al contenido de cada uno, para obtener una lectura clara y concisa del contenido, con una localización respecto a la ciudad.

Para el plano de las zonas de cesión de espacio público se debe presentar en detalle una localización general de las zonas verdes con sus respectivas dimensiones; acompañado de un cuadro general de áreas, especificando el área de zona verde correspondiente en metros cuadrados por habitante, según proyección de la población acorde con los usos que albergará el plan.

La información que se suministre en medio digital podrá estar en formato “*dwg*”, con grilla y coordenadas de la georreferenciación con respecto a San Antonio. De igual manera se sugiere que cada unas de las capas (layers) propias ilustradas en los planos (delimitación, unidades de actuación o gestión, usos, alturas, etc.), sean entregadas en formato “*shapefile*” georeferenciadas con las siguientes características:

- Características según sea el caso
- Id
- Uso
- Altura

el

RESOLUCIÓN N° 4132.2.3.15-104 DE 2014

(11 de Abril)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA”

- Área/Longitud (según sea el caso)
- Perímetro
- Proyección cartográfica = Transversa de Mercator
- Elipsoide internacional 1924
- Datum San Antonio
- Meridiano central 76°32'49.3872 O
- Paralelo central 3°26'58.5312 N
- Plano de proyección 1000 msnm
- Falso Norte 110000 N
- Falso Este 110000 E

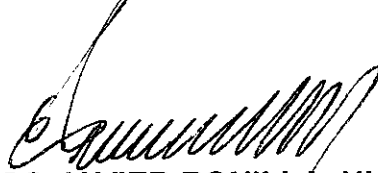
ARTICULO 22. VIGENCIA. Las determinantes definidas en la presente Resolución tendrán una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la notificación del presente acto administrativo.

ARTICULO 23. NOTIFICACIÓN. Notificar de conformidad con el artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el contenido de la presente Resolución a la señora Andrea Isabel Aguirre en calidad de representante legal o a quien haga sus veces, de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ARTICULO 24. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Once* (11) días del mes de abril de dos mil catorce (2014).



FRANCISCO JAVIER BONILLA HURTADO
Subdirector del POT y Servicios Públicos
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Abg. Martha Isabel Bolaños, Arq. María Elssy Burgos, Ing. Fernando Martínez, Geo. Andrés Prieto, Eco. Lorena Niño, Ing. Isabel Cristina Parra, Arq. Sonia Cristina Enríquez, Arq. Alvaro Díaz, Arq. Edwin Segura.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

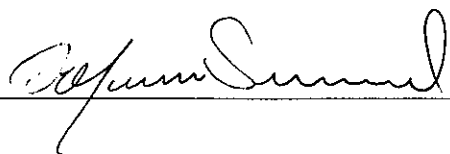
CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En la ciudad de Santiago de Cali (Valle), siendo las dos y veinticinco minutos de la tarde (02:25 p.m.), del veintitrés (23) de abril del año dos mil catorce (2014), se le notificó personalmente a la señora DANIELA MUÑOZ SANDOVAL, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.144.058.092 expedida en Cali (Valle), en calidad de apoderada de la empresa ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con Nit. No. 860.531.315 - 3, del con el contenido de la Resolución 4132.2.3.15-0104 de abril 11 de 2014, "Por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial Santa Bárbara"

Contra la presente Resolución de conformidad con la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo proceden los recursos en vía administrativa.

A la persona notificada se le hace entrega de una copia de la referida Resolución, en once folios (11) folios y veintiún caras (21).

EL NOTIFICADO,

Firma  c.c. 1144 058 092.

EL NOTIFICADOR,


CARMEN ELISA GONZALES
Secretaría Ejecutiva
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6689100 Fax 8895630
www.cali.gov.co