



411.20 DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de diciembre )

2859

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

El Alcalde de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 27 numeral 5° de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000 y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que el globo de terreno denominado “El Embudo”, forma parte de un predio de mayor extensión conocido como “Hacienda La Rivera”, con matrícula inmobiliaria 370-539306, propiedad común y pro indiviso de los hermanos Velasco Reinales.
2. Que el globo de terreno denominado “El Embudo”, de conformidad con la clasificación de suelo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 069 de 2000, se encuentra localizado en el Área Urbana dentro del Polígono Normativo PCS-PN-98 CCPEP, Sub-área 3, cuya Área de Actividad es la Residencial Neta y Tratamiento Urbanístico de Consolidación con Cambio de Patrón en el Espacio Público.
3. Que el terreno antes mencionado corresponde a un vacío urbano conformado en sus costado suroccidente y noroccidente por las tierras de la Hacienda la Rivera, destinadas por el POT, unas para la ampliación del Parque de la Salud (porción conocida como Llanos de Pance matrícula 370-104242) y otras clasificadas como área de régimen diferido “La Riverita”; por sus costados norte y oriente con las urbanizaciones Colinas del Viento y Bosques de La Rivera I y II y por el sur por el “Callejón de Las Chuchas” o Carrera 122.
4. Que entre los instrumentos de la Norma General para el desarrollo de las normas complementarias se adoptaron los Planes parciales, según el artículo 245 del POT.
5. Que de acuerdo con lo establecido en los artículos 280 y 295 del Capítulo II de Los Tratamientos Urbanísticos del Acuerdo 069 de 2000, los vacíos urbanos con áreas superiores a 60.000 metros cuadrados se desarrollarán mediante Plan Parcial.



DECRETO No. 0840 DE 2007  
(13 de Dic )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

6. Que la Ley 388 de 1997, define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las incluidas en suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales con base en las normas urbanísticas generales contenidas en los mismos.
7. Que el artículo 218 del Acuerdo 069 de 2000 define los Proyectos Estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial como aquellas intervenciones territoriales estratégicas que dan el soporte para la construcción de la estructura territorial definida, precisan las acciones y actuaciones previstas en las políticas formuladas y concretan el propósito de desarrollo y los objetivos del Plan.
8. Que según el artículo citado en el considerando anterior, los proyectos estructurantes se sustentan en cuatro temas: vivienda y mejoramiento, competitividad territorial, movilidad y accesibilidad intraurbana y espacio público.
9. Que dentro de los programas Ecoturísticos y Zonas de Desarrollo Turístico de que trata el artículo 225 del Acuerdo 069 de 2000, el Municipio de Cali impulsará y gestionará el desarrollo de por lo menos tres grandes proyectos ecoturísticos que permitan la recreación, la investigación y el conocimiento de la gran diversidad existente en el suelo rural montañoso y de ladera del Municipio.
10. Que en el artículo 226 del Acuerdo 069 de 2000, se determinan los Parques Ecológicos, Turísticos y Recreativos de Escala Urbano Regional en los cuales el Municipio podrá fomentar y/o definir la participación del sector privado, entre los cuales se incluye el Parque Recreativo de la Salud – Pance.
11. Que con el fin de dar cumplimiento o ejecución de la ciudad consolidada, de conformidad con el modelo propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, se determinan en el artículo 228, los Programas y Proyectos en las Piezas Urbanas entre los cuales se destaca para la Pieza Urbana de la Ciudad Sur (numeral 4), dentro del Programa de Parques Lineales, la ampliación del Parque de la Salud.



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

2861

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

12. Que mediante la Ordenanza N° 1 de 1967, la Asamblea Departamental dispuso la construcción del centro recreativo y balneario hoy conocido como Parque de la Salud de Pance y facultó al Gobierno Departamental para adquirir los terrenos adyacentes al cauce del Río Pance, en una zona hasta de 500 metros de ancho a cada lado y en la extensión comprendida entre el puente de la Vorágine y siguiendo el curso del río, hasta cuatro kilómetros frente a la recta del “Callejón de las Chuchas”.
13. Que la Administración Municipal desde la década de 1980 ha tratado de adquirir los predios necesarios para la ampliación del Parque de la Salud como se describe a continuación:
  - Por medio de la Resolución J-191 del 24 de octubre de 1984 emanada de la Junta de Planeación Municipal de Cali se inicia el proceso de rezonificación de zona V-2 (zona de vivienda con densidades bajas) a zona A-V áreas verdes y recreación) del sector aledaño al río Pance, el cual se concreta con la Resolución n° J-202 de Enero de 1985, que rezonificó la franja paralela al río Pance de ciento cincuenta (150) metros a lado y lado, en el sector comprendido por la prolongación en línea recta de la Avenida 10 de Mayo (callejón de las Chuchas), en dirección oeste, cruzando el río Pance, hasta la desembocadura de éste en el río Jamundí, con el fin de continuar con el sitio recreacional ubicado en dicha área, el cual se concretó con el Parque de la Salud. Adicionalmente en el artículo 2° de la citada Resolución se expresaba que “A los proyectos de parcelaciones que se desarrollen aledaños a las zonas afectada por la presente rezonificación podrá imputarse el 8% de la zona verde a ceder dentro de la franja de los 150 metros de que trata el artículo primero”.
  - En 1986 al expedirse los Códigos Urbano y Rural del Municipio y según el Plano N° 1 adoptado posteriormente mediante el Acuerdo 111 de 1987, al predio Llanos de Pance se le asigna el área de Actividad Residencial de Parcelaciones V-



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

2862

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

- En 1993, el Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para Santiago de Cali (Acuerdos 30 de 1993 y 10 de 1994) en su artículo 248 determina que el Parque de la Salud es una zona de recreación pública delimitada en el Plano N°1, delimitación que incluye el predio Llanos de Pance y en su parágrafo faculta al Alcalde para que realice todas las acciones administrativas y financieras, para adquirir los predios afectados y que no sean de propiedad del Estado. A su turno el artículo 381 del citado Acuerdo 30 de 1993, que identifica los elementos que conforman el Sistema y Estructura de Áreas Verdes del Municipio cita expresamente el actual Parque de la Salud y las áreas que lo adicionen.
  - Posteriormente el Plan de Desarrollo de 1995, adoptado mediante Decreto Extraordinario N° 605 en su artículo 98, determinó que el predio con la Matrícula Inmobiliaria N° 370 -104242 se encuentra bajo la destinación de “Infraestructura Social” relacionadas con la recreación, ornato y protección del medio ambiente, afectación que fue registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali el 23 de Agosto de 1995, como inmueble de Destinación Específica. Posteriormente esta afectación fue levantada el 26 de junio de 1998 al no haberse dado cumplimiento a los demás mandatos del artículo 37 de la Ley 09 de 1989 (aún vigente) en lo pertinente.
14. Que de conformidad con la cartografía que acompaña y forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 069 de 2000, dentro de la delimitación del Parque de la Salud de Pance se incluye de nuevo los terrenos de la Hacienda La Rivera (predio Llanos de Pance) sobre la Vía a Pance, tal como se muestra en el Plano N° 1 del POT identificado como “Componente Rural” denominándolo Área de Parques Naturales Recreacionales, Plano Zonificación por Áreas de Actividad, corresponde a Zonas Verdes y Plano N° 3 Tratamientos, en donde se le asigna el de Preservación Ambiental PAm, ambos planos del Documento Técnico de Soporte del POT.



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

15. Que según el artículo 116 del Acuerdo 069 de 2000, el espacio público son los lugares dentro del territorio que por su naturaleza, usos o afectaciones trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes para ejercer colectivamente el uso y disfrute de la cosa pública, de los bienes de uso público o los que el POT determine para este fin.
16. Que de acuerdo con el artículo citado en el considerando anterior, el espacio público es el elemento articulador y estructurante del territorio, se apoya en las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo y en consecuencia es uno de los elementos estructurantes del POT.
17. Que el artículo 118 del Acuerdo 069 de 2000, determina los componentes del espacio público del Municipio de Cali, entre los cuales se incluyen los parques de escala urbano regional.
18. Que mediante el artículo 119 del citado Acuerdo 069, se estableció la clasificación del sistema de parques y en el artículo 120 del mismo, el Parque de la Salud de Pance corresponde a un Parque de escala urbano-regional, destinado a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos bióticos para educación ambiental y la recreación pasiva o activa.
19. Que los terrenos de la Hacienda La Rivera, localizados frente a la vía a Pance (Llanos de Pance) están destinados a la ampliación del Parque de la Salud.
20. Que de conformidad con lo establecido en el Parágrafo del artículo 355 del Acuerdo 069 de 2000, cuando el globo de terreno para urbanizar o parcelar presenta ubicación parcial dentro de un área establecida como banco de zonas verdes o como parque público, la zona verde a ceder debe localizarse en esta área.



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

21. Que con base en lo expuesto en los considerandos anteriores, la ampliación del Parque de la Salud constituye uno de los Proyectos Estructurantes del POT y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 50 del Decreto Nacional 564 de 2006, se podrá compensar la obligación de cesión en inmuebles para permitir la conformación de este espacio público.
22. Que el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 069 de 2000, determina las condiciones generales para la formulación y aprobación de los Planes Parciales.
23. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 reglamenta todo lo relacionado con los contenidos y procedimientos para la elaboración, presentación y adopción de los Planes Parciales.
24. Que en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 493 y siguientes del Acuerdo 069 de 2000 y el Decreto Nacional 2181 de 2006, se formuló y radicó para estudio en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de Plan Parcial “El Embudo”.
25. Que el predio materia del Plan Parcial cuenta con factibilidad para la dotación de servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado.
26. Que mediante la Resolución N° 4132.21.158 del 29 de Mayo de 2007 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinó la viabilidad del Proyecto del Plan Parcial.
27. Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio N° 4132.2.3.15 006759 del 12 de Junio de 2007, sometió a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento los documentos correspondientes al Plan Parcial “El Embudo”, quien a partir del oficio de fecha 23 de agosto de 2007 emitió concepto favorable al desarrollo del proyecto del Plan Parcial con algunas observaciones y recomendaciones que fueron estudiadas e incluidas en el documento técnico de soporte como en el presente Decreto .



**DECRETO No. 0840 DE 2007**  
**( 13 de DIC )**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

28. Que mediante aviso publicado el 12 de Mayo de 2007 en el Diario Occidente se efectuó la convocatoria pública a los propietarios y vecinos del área objeto del Plan Parcial con el fin de exponer la propuesta del Plan Parcial y para conocer sus recomendaciones y observaciones.
29. Que durante el tiempo que estuvo a consideración de los propietarios y vecinos, no se hicieron recomendaciones ni observaciones al Plan Parcial.
30. Que en el artículo Tercero de la Resolución N° 4132.21.158 del 29 de Mayo de 2007, el Departamento Administrativo de Planeación determinó que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Embudo no requiere de la licencia Ambiental.
31. Que para el trámite de aprobación del Plan Parcial de “El Embudo” se cumplieron con todos los requisitos consagrados en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 069 de 2000 y el Decreto Nacional 2181 de 2006 y lo señalado en la Resolución N°. 4132.21.158 del 29 de Mayo de 2007.
32. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Nacional 2181 de 2006, una vez rendido el concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento, las autoridades de planeación deberán consolidar y presentar el proyecto de Plan Parcial para su adopción mediante Decreto por parte del alcalde municipal.

Con base en lo anterior,

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I**

**Definiciones Generales**

**Artículo 1. Adopción.** Adoptase el Plan Parcial, denominado “El Embudo”, localizado en la Pieza Urbana de la Ciudad Sur tal como se muestra en el Plano N° 1 y 4 que forma parte integral del Documento Técnico de Soporte. Este Plan Parcial fue viabilizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante la Resolución N° 4132.21.158 del 29 de Mayo de 2007. En consecuencia y para todos los efectos, este Plan



**DECRETO No. 0840 DE 2007**  
( 13 de DIC )

2866

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

Parcial constituye un instrumento de planificación complementario del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, Acuerdo 069 de 2000.

**Artículo 2º. Documentos del Plan Parcial.** Forman parte integral del Plan Parcial El Embudo, los siguientes documentos:

- a. Documento Técnico de Soporte con todos sus anexos y
- b. Cartografía que se indica a continuación con su correspondiente escala:

Plano	Contenido	Escala
12	Espacio Público	1: 3.000
13	Cesiones Obligatorias	1: 2.000
14	Sistema Vial	1: 2.000
15	Estructura de Manzanas	1: 2.000
16	Áreas de Actividad	1: 3.000
23	Etapas de Desarrollo	1: 3.000
24	Cargas de Urbanización	1: 3.000

**Artículo 3º. Área de Planificación.** El área de intervención de este Plan Parcial hace parte de un globo de mayor extensión el cual está destinado en parte para Parque urbano y en parte corresponde a Área con Régimen Diferido.

Los linderos particulares del globo de terreno de 16.1 hectáreas incluidas en el perímetro urbano, se describen a continuación y su localización aparece en el Plano No. 1 y 7 que forma parte integral del Documento Técnico de Soporte:

**Sur:** Carrera 122 (callejón de las Chuchas o Avenida 10 de Mayo)

**Suroccidente:** Vía a Pance, que lo separa de los predios de la familia Velasco Gallego y de la Hacienda La Rivera en la porción conocida como Llanos de Pance y señalada como ampliación del Parque de la Salud

**Noroccidente:** con la línea del perímetro urbano en terrenos de la Hacienda La Rivera, clasificados como “Área con Régimen Diferido La Riverita”.

**Norte:** con predios de Angelina Acevedo de Sardi y la Parcelación Colinas del Viento.

**Occidente:** Con las urbanizaciones Bosque de la Rivera I y II antigua Parcelación la Finca.





DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

La distribución de las áreas generales del proyecto es la siguiente:

DESCRIPCION	M <sup>2</sup>
AREA TOTAL	161.592,74
AREA VIAS PRINCIPALES Y LOCALES	37.263,360
ZONAS DE PROTECCION	10.631,17
AREA NETA URBANIZABLE	121.789,00
AREA DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO (21% del área bruta)	33.934,47

**Artículo 4°. Polígono Normativo.** El Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, corresponde a la aplicación de las definiciones y demás previsiones urbanísticas para concretar la ocupación del vacío urbano localizado en la Sub- Área 3 del Polígono normativo PCS-PN-98 CCPEP dentro de la Pieza Urbana de la Ciudad Sur y en consecuencia no constituye un nuevo polígono normativo.

**Artículo 5°. Principios del Plan Parcial.** En concordancia con lo determinado en el Acuerdo 069 de 2000 y con el fin de ofrecer un modelo de urbanización articulado con su entorno, que permita contribuir al desarrollo de las políticas, objetivos y estrategias contenidas en el POT, para la consolidación del Modelo de ocupación de la ciudad, se adoptan los siguientes principios que orientan la formulación, adopción y ejecución de este Plan Parcial:

1. Promover el desarrollo del vacío urbano localizado en la subárea 3 del Polígono normativo N° PCS-PN-98 CCPEP perteneciente a la Pieza Urbana de la Ciudad Sur.
2. Contribuir a la consolidación de todos los Sistemas Estructurantes Municipales en especial mediante la:
  - Integración de los elementos ambientales existentes en el área aledaña que pertenecen a los ecosistemas municipales estructurantes
  - Complementar el sistema de servicios públicos y el sistema vial de la ciudad para conformar una malla de interconexión local y regional.



**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

**Artículo 6°. Objetivos del Plan Parcial**

Los objetivos general y específicos de este Plan Parcial se inscriben dentro de las diferentes políticas generales del POT, en particular las relacionadas con la Vivienda y Asentamientos Humanos; la de Expansión y Control de Bordes; la de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana; la de Espacio Público y la de Competitividad Territorial y Fomento Turístico, en consecuencia, se determinan los siguientes objetivos:

**Objetivo general:**

Promover la ocupación de un vacío urbano con un proceso ordenado y en armonía con el medio ambiente, integrando el proceso de diseño y gestión del suelo, para lograr no solo la consolidación del borde occidental urbano sino facilitar la ampliación de un elemento ambiental estructurante del espacio público de escala Urbano Regional.

**Objetivos específicos:**

- Producir una oferta de Vivienda de baja densidad que permita lograr una transición entre la ciudad más densamente poblada y el área rural inmediata.
- Incorporar todos los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial para lograr una continuidad con el tejido urbano existente y una integración armónica y funcional tanto con la ciudad como con el área rural.
- Ampliación de la oferta vial municipal urbana y de integración rural mediante la posibilidad de la construcción del tramo correspondiente a la Avenida Circunvalación (Calle 5ª.) perteneciente al Sistema Arterial Principal y de la ampliación de la Vía a Pance, vía colectora rural, así como su interconexión a través del sistema local propio del Plan Parcial.
- Permitir la conformación de un espacio público de contención de desarrollo en el borde urbano occidental.
- Fomentar la educación ambiental y propósitos de recreación ecoturística facilitando la ampliación del Parque de la Salud de Pance identificado como uno de los proyectos estratégicos de la Ciudad.

**Artículo 7°. Estrategias de Desarrollo Territorial.**

Para el desarrollo de este Plan Parcial se establecen las siguientes estrategias de intervención y organización territorial:



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

2869

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

Dar continuidad al tejido territorial con el fin de consolidar el desarrollo del vacío urbano y de conformar el borde del perímetro urbano.

Coadyuvar a la consolidación de elementos de Espacio Público de Escala Urbana Regional.

Ofrecer soluciones de vivienda acordes a las condiciones del mercado actual

**Artículo 8º. Unidades de Gestión Urbanística.** El área del Plan Parcial para su desarrollo, construcción y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas está compuesta por una (1) unidad de gestión.

Esta Unidad de Gestión a su vez está subdividida en tres (3) etapas de ejecución cuya construcción puede ser autónoma, cumpliendo con las previsiones antes descritas y las demás contenidas en el presente Decreto.

**Parágrafo 1º.** Cada etapa de ejecución se podrá subdividir en proyectos urbanísticos los cuales podrán ser ejecutados de manera individual, por grupos de proyectos o por la totalidad de la correspondiente etapa y de esa misma forma se podrán solicitar las licencias de construcción.

**Parágrafo 2º.** Para el desarrollo de la urbanización por etapas se aplicará lo dispuesto en lo establecido en las normas nacionales que regulan la expedición de las licencias urbanísticas.

**Parágrafo 3º.** Las diferentes etapas están delimitadas en el Plano N° 23, el cual forma parte integral del presente Decreto.

**CAPÍTULO II**

**Estructura del Espacio Público**

**Artículo 9º. Sistemas Estructurantes del Plan Parcial.** Los Sistemas Estructurantes están identificados en el Acuerdo 069 de 2000 y son los siguientes: sistema ambiental, sistema vial, sistema de espacios públicos, sistema de equipamientos colectivos y sistema de servicios públicos. Estos sistemas organizan y condicionan el territorio del Plan Parcial tal como se describe en el Documento Técnico. Sus principales características se describen en los artículos siguientes.

*[Handwritten signatures and initials]*



**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

**ARTICULO 10°. Sistema Ambiental y de Equipamientos.** Dadas las características particulares de la localización del Plan Parcial contiguo a un elemento estructurante del Espacio público como es el Parque de La Salud y las características urbanísticas y ambientales del proyecto a desarrollar, el sistema de equipamientos se ha fundido con el sistema ambiental con el objetivo de consolidar el Parque de La Salud, cuya ampliación se considera como un proyecto estratégico para la ciudad.

**Parágrafo.** También forman parte del Sistema Ambiental los canales de derivación del Rio Pance, existentes en el área de planificación con sus áreas de protección definidas por el Dagma mediante oficio DIR-GRC-4133.14.01-018485 del 4 de Noviembre de 2005 (documento que hace parte de los anexos) en cinco (5.00) metros a cada lado contados a partir de las márgenes de las mismas. Lo anterior en consideración a la naturaleza artificial de la Acequia existente.

**Artículo 11°. Sistema Vial Principal y local del Plan Parcial.** El sistema vial del Plan Parcial, está compuesto por el sistema vial principal a partir del cual se desarrolla el sistema local, los cuales se describen a continuación y su localización se muestra en el Plano N°14 que forma parte integral de este Decreto.

**I. SISTEMA VIAL PRINCIPAL**

El Sistema Vial principal delimita y confina parte del área objeto del Plan Parcial. El costado occidental y sur está bordeado por la Carrera 122 o Avenida 10 de Mayo y la Vía a Pance y parte el costado oriental por la Avenida Circunvalación, cuyas secciones se describen a continuación:

**A. Carrera 122 o Avenida 10 de Mayo**

Afecta el predio en el extremo suroriental en un área de 367.33 m2. Bordea el costado sur oriental en una longitud de 55 metros, medidos desde el extremo sur oriental del predio hasta su intersección con la Avenida Circunvalación, sitio donde finaliza su trazado.

La sección para éste tramo según el POT, es de 30 metros discriminados así:

Andén 4.0 mt



**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

Calzada principal	9.6 mt
Separador central	2.8 mt
Calzada principal	9.6 mt
Andén:	4.0 mt
<b>Ancho total</b>	<b>30.0 mt</b>

Esta vía habilita el acceso al predio residual de la esquina sur que se forma con el trazado de la Circunvalación.

**B. Vía a Pance**

La vía a Pance es el acceso principal desde la cual se desprende el sistema de vías locales, delimita el predio en una longitud de 630 metros por el costado sur y occidente entre la intersección con la Avenida Circunvalar hasta la intersección con la vía de borde propuesta por el proyecto denominada Carrera 119 y que coincide con la línea del perímetro urbano. La afectación total de la Vía a Pance sobre el predio es de 4,626.23 metros cuadrados.

La sección planteada para éste tramo según el diseño aprobado por el Comité de Infraestructura vial del Municipio es de 16 metros sin incluir el antejardín, la cual se discrimina así:

Cuneta:	1.00 mt
Andén:	1.50 mt
Calzada	7.20 mt
Ciclovía	3.50 mt
Andén:	2.80 mt
<b>Ancho total</b>	<b>16.00 mt</b>
Antejardín	5.00 mt

**C. Avenida Circunvalación (Calle 5ª.)**

Está trazada sobre el extremo oriental del predio en una longitud de 752 metros y genera una afectación total de 22,847.56 metros cuadrados.

La sección propuesta para éste tramo según el diseño de la vía es de 30 metros, sin incluir antejardines, el cual se discrimina así:



**DECRETO No. 0840 DE 2007**  
( 13 de Dic )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

Anden:	4.00 mt
Calzada:	9.60 mt
Separador:	2.80 mt
Calzada:	9.60 mt
Andén:	4.00 mt
<b>Ancho total</b>	<b>30.00 mt</b>

La Avenida Circunvalación trazado por el DAPM entre su intersección con la carrera 70 hasta la intersección con la vía Cali – Jamundí no está construido existiendo tan solo unas pocas reservas viales.

**II. SISTEMA VIAL LOCAL**

El sistema vial local o interno está compuesto por 3 vías dispuestas de manera perpendicular a las vías que conforman el sistema vial principal articulándolas a lo largo de su paso por el predio. Su principal función es conectar las vías de borde del proyecto, delimitar las supermanzanas y permitir el fácil acceso a los futuros desarrollo por vías de menor tráfico. El volumen de tránsito que puede generar el proyecto será muy bajo y no afectará la capacidad de las vías principales.

Las vías locales tienen una sección de 12 metros y antejardines laterales de 5 metros. La sección planteada se desglosa a continuación:

Andén: Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	1.20 Metros
Calzada	7.20 Metros
Andén: Zona Blanda	1.20 Metros
Zona Dura	1.20 Metros
<b>ANCHO TOTAL PUBLICO</b>	<b>12.00 Metros</b>



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

La nomenclatura de las vías locales y su longitud son las siguientes:

VIA	LONGITUD
VIA LOCAL 1 Cra. 121B	177 M
VIA LOCAL 2 Cra. 120	215 M
VIA LOCAL 3 Cra. 119	250 M

**Artículo 12°. Obligaciones de Construcción de vías por parte del Urbanizador.** Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser construidas por el urbanizador de cada una de las Etapas, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 069 de 2000.

**Parágrafo.** En razón a que la Avenida Circunvalación corresponde a una Vía de interés Municipal cuyo trazado aún no tiene continuidad en los sectores aledaños, los propietarios efectuarán la cesión de la totalidad del terreno pero su adecuación será aplazada hasta tanto la Administración decida su ejecución y adelante su cobro a todos los beneficiarios, por el Sistema de Valorización o cualquier otro previsto en la ley.

**Artículo 13°. Sistema de Espacio Público. Cesiones Generales.** Las cesiones para espacio público están conformadas por las correspondientes al sistema vial y las zonas destinadas a Áreas verdes y equipamiento comunitario. Estas últimas corresponden al 21% del área bruta del predio para un total de 33.934,47 metros cuadrados de los cuales 29.086,69 metros cuadrados (18%) se destinan para zonas verdes y 4.847,78 (3%) para localización de Equipamiento Colectivo Institucional.

Atendiendo los criterios de localización de los terrenos cedidas como zonas verdes y como equipamiento colectivo institucional, establecidos en el artículo 355 del Acuerdo 069 de 2000, las cesiones correspondientes a este Plan Parcial, serán efectuadas dentro del predio clasificado como Parque (Área de Actividad Educativa, Recreativa y Turística), de acuerdo con la equivalencia de terreno determinada con base en el avalúo comercial de los correspondientes predios, contenida en el avalúo comercial N° 07-284 de marzo 13 del 2007, elaborado por Anthony Halliday Berón Ltda., el cual se encuentra en los anexos forma parte integral del Documento Técnico de Soporte.



**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

En consecuencia, el área a ceder por concepto de Zonas verdes y Equipamientos Colectivo Institucional correspondiente a este Plan Parcial es de 109.172,04 metros cuadrados y su localización se muestra en el Plano N° 13, que forma parte integral del presente Decreto.

**Parágrafo.** Las obras a cargo del urbanizador en el área cedida para zona verde y equipamiento comunitario, equivalen al costo de la adecuación de 3.4 hectáreas de cesión obligatoria y son las siguientes:

- Construcción de la vía de acceso
- Construcción de parqueaderos
- Construcción de plazoleta
- Construcción de paseo peatonal
- Construcción de ciclovía
- Iluminación vía de acceso, plazoleta y paseo peatonal
- Cerramiento en alambre de púas y seto vivo
- Adecuación y arborización obras de drenaje y riego

**Artículo 14º. Sistema de Servicios Públicos.** Los sistemas de Servicios Públicos domiciliarios para el Plan Parcial, elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las Empresas prestadoras de cada servicio están contenidos en los planos que hacen parte integral del Documento Técnico de Soporte, los cuales se detallan a continuación:

- Plano N° 17 Sistema de Alcantarillado. Red externa de Alcantarillado Sanitario
- Plano N° 18 Sistema de Alcantarillado. Red externa de Alcantarillado Pluvial
- Plano N° 19 Sistema de Acueducto y Diseño Vial
- Plano N° 20 Diseño Canal de alivio
- Plano N° 21 Sistema de Energía. Plano Red M.T y B.T General Urbana, el cual incluye los ductos para televisión por cable y para la red de banda ancha.

Estos planos son de carácter obligatorio para el desarrollo de las Unidades de Gestión Urbanística, así como al cumplimiento de las siguientes reglamentaciones:





DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

2875

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

1. El urbanizador deberá solicitar y/o actualizar directamente las especificaciones técnicas para efectuar las actuaciones de urbanismo y construcción ante las correspondientes empresas prestadoras de cada uno de los servicios públicos domiciliarios.
2. Los proyectos detallados de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes de telecomunicaciones, energía eléctrica, alumbrado público y gas con sus correspondientes presupuestos, elaborados a partir de los esquemas contenidos en los planos antes mencionados, deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio, a cuyo cargo también estará la interventoría.

**Parágrafo.** La línea de transmisión de Alta Tensión (115 KV) que viene de la Subestación de Salvajina y llega a la Subestación de Pance atraviesa el predio en sentido sur norte, la cual aparece referenciada en el plano n° 15 y su franja de protección es de 20 metros distribuidos en 10 metros a cada lado del eje de la línea de transmisión.

**Artículo 15°. Control de inundaciones.** Con el fin de asegurar el control del caudal de la Acequia Cañas gordas, se construirá en el extremo sur-oriental del lote a ceder, una estructura de control de caudales con vertedero lateral de cresta recta y un canal de alivio lateral que transportará cuando sea necesario, el exceso de aguas lluvias hacia el río Pance. El diseño de este canal es el contenido en el Plano N° 20, del Documento Técnico de Soporte.

### CAPÍTULO III

#### Sistemas y Formas de Ocupación del Espacio Privado

**Artículo 16°. Áreas de Actividad y Tratamiento Urbanístico.** El Área de Actividad y su correspondiente Tratamiento Urbanístico es el asignado en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) para el Polígono Normativo N° PCS-PN-98 CCPEP adoptado mediante Acuerdo 115 de 2003, es decir Área de Actividad Residencial Neta con Tratamiento Urbanístico de Consolidación con Cambio de Patrón en el Espacio Público, cuya definición y Normas Generales están contempladas en los artículos 257, 259, 294 y 295 del citado Acuerdo.



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de Dic )

2876

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

**Artículo 17°. Usos del Suelo.** El uso principal de este Plan Parcial es la vivienda (Residencial). Frente a las vías Arterial Principal: Carrera 122 y futura Avenida Circunvalar, se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio de ámbito sectorial y urbano correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos, solamente los referidos a las actividades de las Divisiones 45 (excepto grupo 456), 64, 65, 72, 73, 74, 75, 80, 91 y 92.

El Equipamiento Básico Comunitario deberá ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC.

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.

**Artículo 18°. Modalidades de Urbanización.** Con base en lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo 069 de 2000, las diferentes etapas de este Plan Parcial podrán desarrollarse por los sistemas: de loteo individual (abierto o cerrado); de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado) y de conjunto horizontal (abierto o cerrado). En cualquiera de los sistemas de urbanización las edificaciones son aisladas, sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, definidas en el presente Decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000.

**Artículo 19°. Aprovechamientos.** Los aprovechamientos son los determinados en la Ficha Normativa para los predios desarrollados por medio de Plan Parcial en este Polígono Normativo y calculados sobre el Área Neta Urbanizable, los cuales se muestran a continuación:

Índice máximo de ocupación (I.O)	0.24
Índice máximo de construcción (I.C)	1.20
Altura máxima permitida (pisos)	3



**DECRETO No. 0840 DE 2007**  
( 13 de DIC )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

**Artículo 20°. Normas urbanísticas.** Los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan Parcial que se adopta en este Decreto deberán cumplir con las siguientes normas:

**A. Tamaños Prediales y Aislamientos**

**1. Sistema de Loteo Individual o No Agrupaciones.** Corresponde a unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público. El urbanizador divide la tierra y la dota o construye la infraestructura de servicios públicos y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales.

Área lote mínimo	1.500,00 m2
Frente mínimo	25.00 m2
Aislamientos laterales y posteriores	5.00 ml
Altura máxima	3 pisos

**2. Sistema de agrupación o de conjunto.** Permite producir unidades de propiedad privada que pueden tener diversas formas de propiedad común tales como la propiedad horizontal y la copropiedad. En este sistema se podrán desarrollar las siguientes modalidades:

2.1. Agrupaciones de lotes con régimen de copropiedad y subdivisión predial. El desarrollo arquitectónico podrá ser de iniciativa individual o construida por un urbanizador y/o constructor con diseño unificado.

Área mínima loteo individual	1000.00 m2
Frente mínimo	20.00 ml
Aislamientos laterales y posteriores	5.00 ml

2.2. Conjunto horizontal cerrado sin subdivisión predial. Conjunto de vivienda con diseño arquitectónico unificado. En este caso para la determinación del número de viviendas, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 500 m2.

*[Handwritten signatures and initials]*



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de Dic )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

Relación para determinar número de viviendas	500.00 m2
Aislamientos laterales y posteriores con respecto a los linderos del conjunto	5.00 ml
Aislamientos entre edificaciones del mismo conjunto	8.00 ml

**B. Área Comunal de uso privado**

Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) metros cuadrados por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) metros cuadrados. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. (Art. 370).

**C. Sección de vías internas privadas**

Deberán tener un ancho mínimo de seis (6,00) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, deberá ser como mínimo de dos (2) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6,00) metros. (Art. 370)

**D. Portería y Unidad Técnica de Basuras (UTB)**

La portería y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su fácil desalojo y recolección de los residuos sólidos.

La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) metros cuadrados para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) metros cuadrados por cada quince (15) viviendas adicionales. (Art. 372)

**E. Antejardines**

Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371 POT).



**DECRETO No. 0840 DE 2007**  
( 13 de DIC )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines ni en zonas de aislamiento. Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustándose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales y sobre vías del Sistema Vial Principal, no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

La dimensión mínima del antejardín es de 5.00 ml en todas las vías

**F. Voladizos**

En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín.

En predios sin antejardín: Será el 20% como máximo, de la sección del andén.

En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Metros con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estará a una distancia menor.

Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación.

**I. Estacionamientos**

Para Residentes: Dos (2) parqueaderos por cada unidad de vivienda.

Para Visitantes: Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.

En conjuntos horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso).

No podrá ocuparse el área de aislamiento ni de antejardín con estacionamientos.



**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

**J. Sótano y semisótanos**

Se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda. En edificaciones con terreno pendiente, el semisótano podrá habilitarse para vivienda siempre y cuando se garantice su ventilación e iluminación.

Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.

Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisótanos.

La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5) metros de longitud.

Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

**K. Índices de habitabilidad**

Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el artículo 400 del POT.



**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

**L. Muros de cerramiento linderos**

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

**M. Áreas de propiedad privada individual y comunal**

Las urbanizaciones, parcelaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal, las cuales deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento, como bienes comunes de acuerdo con las normas vigentes (artículo 376 POT).

**CAPÍTULO IV**

**Plan de Ejecución, Mecanismos y Procedimientos de Gestión del Plan Parcial**

**Artículo 21º. Mecanismos y Procedimientos de Gestión del Suelo.** Este Plan Parcial tiene una sola Unidad de Gestión la cual requiere de su correspondiente licencia de urbanización que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para la totalidad de la Unidad de Gestión.

Las licencias de construcción se podrán tramitar de manera simultánea con la licencia de urbanización o de manera independiente por etapas o por cada proyecto urbanístico al interior de las etapas siempre y cuando se de cumplimiento a todas las obligaciones descritas para cada uno de ellos



DECRETO No. 0840 DE 2007  
( 13 de DIC )

2882

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

**Artículo 22°. Esquema Básico.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000, para tramitar las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en aplicación de este Plan Parcial no se requiere de solicitud y expedición de Esquema Básico por parte de la Administración Municipal. Los proyectos urbanísticos que se desarrollen al interior del área de planificación deberán cumplir en su totalidad con las normas urbanísticas contenidas en el presente Decreto.

**Artículo 23°. Entrega de la Cesión de Zonas Verdes y Equipamiento Colectivo.** El proceso de entrega de dichas áreas se hará de manera anticipada de acuerdo con el procedimiento establecido en las normas nacionales que regulan la expedición de las licencias urbanísticas.

**Artículo 24°. Ejecución de obras a cargo del Municipio.** Será responsabilidad de la Administración Municipal, ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área del presente Plan Parcial, que según la ley 388 de 1977, el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en este Decreto no correspondan al urbanizador. Igualmente, una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamiento colectivo institucional de acuerdo con el desarrollo de cada proyecto urbanístico, será responsabilidad de la Administración Municipal adelantar la construcción de los correspondientes equipamientos, pudiendo recurrir a los instrumentos legales vigentes que permitan mediante asociación público – privada llevar a cabo la construcción, mantenimiento y funcionamiento de los mismos.

**Artículo 25°. Identificación de instancias de coordinación y apoyo para el desarrollo del Plan Parcial.** En desarrollo de las funciones otorgadas en la ley 388 de 1997 a los organismos de planificación municipales, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación hacer el seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

**Artículo 26°. Cargas de urbanismo:** Las cargas de urbanismo del Plan Parcial se detallan en el Plano No. 24 y en el Cuadro No 1 del presente Decreto.





DECRETO No. 0840 DE 2007  
(13 de Dic)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”

CUADRO N° 1

		CUADRO N° 1 DISTRIBUCION DE CARGAS			
SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANISTICAS	TIPO DE CARGA		
			LOCAL		GENERAL
			P.P	OTRO	
1. SERVICIOS PUBLICOS	Hidrología / Hidrosanitario	1. Construcción de estructura de control de caudal	P.P		
		2. Construcción canal de alivio lateral hasta el río	P.P		
		3. Construcción cruce por debajo de la acequia 2.	P.P		
		4. Redes generales Alcantarillado pluvial	P.P		
		5. Redes generales Alcantarillado Sanitario	P.P		
		6. Redes generales Acueducto	P.P		
	Eléctrico / Telecom / Gas	7. Redes generales Electrico	P.P		
		8. Alumbrado público	P.P		
		9. Redes generales de Telecomunicaciones (telef	P.P		
		10. Redes generales de Gas		***	
2. SISTEMA VIAL	Avenida Circunvalar	11. Cesión completo entre las carreras 119 y 121	P.P		
		12. Construcción de la vía			X
	Carrera 122 ó Av. 10 Mayo	13. Cesión parcial según afectación	P.P		
		14. Adecuación parcial de la calzada norte y cons	P.P		
	Vía a Pance	15. Cesión parcial entre Av. Circunvalar y Cra 119	P.P		
		16. Adecuación y construcción de la vía	P.P		
		17. Adecuación de la Glorieta en la intersección Av. Circunvalar y la vía			X
		18. Adecuación anden y cicloruta frente a zona v	P.P		
Carrera 119	19. Cesión y construcción	P.P			
Carrera 120	20. Cesión y construcción	P.P			
Carrera 121 B	21. Cesión y construcción	P.P			
3. SISTEMA AMBIENTAL Y ESPACIO PUBLICO	Z Protección	22. Adecuación zona de protección acequia Caña	P.P		
	Zona Verde	23. Cesión	P.P		
		24. Construcción vía de acceso	P.P		
		25. Construcción Parqueaderos	P.P		
		26. Construcción Plazoleta	P.P		
		27. Construcción Paseo peatonal	P.P		
		28. Construcción Ciclovía	P.P		
		29. Iluminación Vía de acceso, plazoleta y paseo	P.P		
		30. Cerramiento en alambre de puas y seto vivo	P.P		
		31. Adecuación y Arborización de 3.4 Has.	P.P		

\*\*\* A cargo de la empresa prestadora

**Artículo 27°: ADOPCION DE LA PLUSVALIA COMO INSTRUMENTO LEGAL DE MANEJO Y GESTION DEL SUELO:** Cuando se establezcan usos del suelo mas rentables y/o mayores aprovechamientos dentro del Plan Parcial, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, delimitara las áreas de estos hechos generadores de plusvalía, con base en las normas urbanísticas antes del Plan de Ordenamiento Territorial y después con la adopción del Plan Parcial y elaborara la cartografía



**DECRETO No. 0840 DE 2007**  
( 13 de Dic )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

respectiva para el levantamiento de los avalúos para calcular el efecto plusvalía por parte de la entidad competente y posterior liquidación del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal , con base en lo dispuesto en los Artículos 4º y 36 del Acuerdo 0111 de 2003.

**Artículo 28º . ADOPCION DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTION DEL SUELO.-** Cuando se establezca que las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política, el Municipio de Santiago de Cali efectuara los estudios y procedimientos previstos para la aplicación de las normas legales establecidas para cada uno de estos instrumentos legales de manejo y gestión del suelo.

**Artículo 29º Plazo de ejecución y Vigencia del Plan Parcial.** El Plan Parcial “El Embudo”, se ejecutará en un término de diez (10) años contados a partir de la vigencia del presente Decreto. En consecuencia la vigencia es de un período igual, pero podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de su vencimiento o cuando el Departamento Administrativo de Planeación o la entidad que haga sus veces, lo considere oportuno teniendo en cuenta la vigencia de las licencias de urbanización o construcción otorgadas. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que originan la solicitud

**Artículo 30º. Modificación del Plan Parcial.** El Plan Parcial que se aprueba en el presente Decreto, podrá ser modificado a solicitud de los interesados o a criterio del Departamento Administrativo de Planeación, previos los estudios que sustenten esa necesidad por razones ambientales, técnicas o económicas. Las modificaciones deberán surtir el mismo trámite establecido para la aprobación inicial.

**Artículo 31º. Interpretación.** Para el área objeto de este Plan Parcial y para todos los efectos, se entiende que las normas adoptadas en este Decreto, actualizan, concretan, desarrollan y especifican las orientaciones y directrices contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con las disposiciones contempladas en la Ley 388 de 1997.

República de Colombia



Santiago de Cali

4411.20 **DECRETO No. 0840 DE 2007**  
( 13 de dicie )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO EL EMBUDO”**

**Artículo 32º. Vigencia.** Este Decreto rige a partir de su publicación.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Santiago de Cali, a los trece (13) ( ) del mes de Diciembre de  
dos mil siete (2007).

**SABAS RAMIRO TAFUR REYES**

Alcalde de Santiago de Cali