

República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0737 de 2008  
( 23 - DIC )

**'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'**

**EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI**, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, sus Decretos Reglamentarios 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y,

**CONSIDERANDO**

Que la Ley 388 de 1997 define los planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del Suelo Urbano y para las áreas incluidas en el Suelo de Expansión Urbana, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, disponiendo adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.

Que el Decreto Reglamentario 2181 de 2006, *"Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística"*, reglamenta de manera general la formulación y adopción de los planes parciales de que trata el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, y de manera especial el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el Suelo de Expansión Urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que el Decreto Nacional 4300 de 2007, *"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a Planes Parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1, 5, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones"*, reglamenta de manera general el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000, establece que los vacíos urbanos que cuenten con un área mínima de 6 hectáreas netas urbanizables deberán desarrollarse mediante planes parciales.

Que de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales anteriormente descritos, el Arquitecto Oscar Vásquez, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.785.459 de Cali, debidamente facultado mediante poder especial fechado el 02 de octubre de 2007, quien actúa en nombre y representación de los propietarios del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-634608, según certificado de tradición expedido el 02 de octubre de 2007 y distinguido con el número predial F-0066-0001-0000, radicó en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, bajo el No. DAPM-009549 del 30 de agosto de 2007, los documentos para la solicitud de definición de determinantes para la formulación del plan parcial *"Llanos de Pance"*.



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23 - DIC )

**'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'**

Que mediante Resolución No. DAP-4132.21321 del 31 de octubre de 2007, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal definió las determinantes para la formulación del plan parcial "*Llanos de Pance*".

Que en virtud de lo anterior, el Arquitecto Oscar Vásquez Velásquez, formuló y radicó el día 21 de diciembre de dos mil siete (2007), en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de plan parcial "*Llanos de Pance*", en el cual se determina como Área de Planificación un lote de terreno identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-634608, según certificado de tradición expedido el 02 de octubre de 2007 y distinguido con el número predial F-0066-0001-0000, con un área neta urbanizable de 88.384,664 M2 (8.83 Has.), y cuya delimitación aparece determinada en los planos que hacen parte integral de los documentos técnicos del proyecto de plan parcial.

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

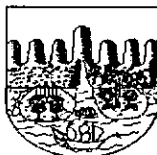
Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8º del Decreto 2181 de 2006, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante aviso de prensa publicado el 28 de diciembre de 2007 en el Diario Occidente, adelantó la fase de información pública, citación a propietarios y vecinos colindantes en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, para que conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones.

Que como resultado de la fase de información pública adelantada, los señores Juan A. Ulloa Velasco en calidad de representante legal de la Sociedad Julia Elvira de Ulloa y Cia. S. en C.A.; María Eugenia Velasco de Acevedo en calidad de representante legal de la Sociedad María Eugenia Velasco de Acevedo & Cia S. C.A.; Gladys de Velasco en calidad de representante legal de la Sociedad J.E. Velasco R. y Cia. S.C.A.; Lucía Velasco Reinales y Luz Marina Velasco Reinales, propietarios en común y proindiviso de dos predios identificados con matrícula inmobiliarias 370-764146 y 370-104242, presentaron mediante comunicación radicada en el DAPM, bajo el número 000309 el día 15 de enero de 2008, observaciones al proyecto de plan parcial.

Que mediante Boletín de Prensa No. 2 del 15 de enero de 2008, publicado en la página web de la Alcaldía de Santiago de Cali, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, amplió el plazo para recibir las observaciones y/o pronunciamientos de los interesados en el plan parcial.

Que mediante comunicación DAPM-001009 del 1 de febrero de 2008, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitió al Arquitecto Vásquez Velásquez, quien actúa en nombre y representación de los propietarios del inmueble objeto de intervención, copia de las observaciones realizadas al proyecto como resultado de la fase de información pública, para que se procediera a dar respuesta a las mismas.

Que mediante comunicación radicada en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal bajo el No. 001482 del 11 de febrero de 2008, el Arquitecto Vásquez



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23 - Dic )

***'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'***

Velásquez presentó la respuesta a las observaciones realizadas al proyecto de plan parcial 'Llanos de Pance'.

Que mediante Resolución No. DAP-4132.21.069 del 7 de abril de 2008, la cual fue notificada al Arquitecto Vásquez Velásquez, Representante Legal de los propietarios del predio objeto de desarrollo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, devolvió la propuesta de formulación del plan parcial denominado 'Llanos de Pance' para que se realizaran los ajustes pertinentes.

Que mediante comunicación radicada en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal bajo el No. 007897 del 25 de junio de 2008, el Arquitecto Oscar Vásquez, Representante Legal de los propietarios del predio objeto de desarrollo, presentó nuevamente para estudio y aprobación los ajustes realizados al proyecto de plan parcial 'Llanos de Pance'.

Que surtidos los trámites anteriormente descritos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No. 4132.0.21.333 del 3 de diciembre de 2008, determinó la viabilidad del proyecto de plan parcial 'Llanos de Pance', ordenando la continuación de los trámites tendientes a la adopción del mismo.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el proyecto de plan parcial 'Llanos de Pance', no requirió de concertación con la autoridad ambiental competente, por cuanto no se encuentra en alguna de las situaciones establecidas en su artículo 10, que prescribe:

***"Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental. Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:***

- 1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*
- 2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.*
- 3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.*
- 4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana".*

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 4300 de 2007, el proyecto de plan parcial como documento consolidado, será adoptado por el Alcalde



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23 - DIC )

***'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'***

Municipal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la emisión del concepto de viabilidad por parte de la autoridad de planeación municipal.

Que por lo anterior,

**DECRETA**

**Artículo 1. ADOPCIÓN.** Adoptase el plan parcial '*Llanos de Pance*', como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali (Acuerdo Municipal 069 de 2000).

**Artículo 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL.** El plan parcial que se adopta está compuesto por las normas complementarias que se establecen en el presente Decreto y por los documentos técnicos de diagnóstico y de propuesta con su respectiva cartografía, radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para estudio y viabilidad, los cuales hacen parte integral del mismo.

Plano	Contenido	Escala
1	Localización	1: 1.000
2	Afectaciones	1: 1.000
3	Área Neta Urbanizable	1: 1.000
4	Área Neta por Unidad de Gestión	1: 1.000
5	Espacio Público y Equipamiento Colectivo	1: 1.000
6	Área Útil por Unidad de Gestión	1: 1.000
7	Aprovechamientos	1: 1.000
8	Cargas y Beneficios	1: 1.000
9	Planteamiento Urbanístico	1: 1.000

**Artículo 3. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.** Se establecen como objetivos del presente plan parcial los siguientes:

**Objetivos Generales:**

- Concebir el desarrollo del Área de Planificación del proyecto de plan parcial de manera integral bajo principios de sostenibilidad ambiental, habitabilidad y calidad de vida.
- Plantear un modelo de urbanización y de apropiación del Suelo Urbano, que permita la correcta aplicación de los elementos que constituyen la gestión urbana.
- Hacer de la propuesta urbanística del plan parcial un ejemplo de adecuada articulación e integración con las áreas circundantes en procesos de consolidación y de preservación, a fin de que se convierta en un adecuado enlace transicional.



República de Colombia  
411.0.20 MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23 - DIC )

***POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".***

**Objetivos específicos:**

- Desarrollar una propuesta de estructura de espacio público que se articule con el espacio público definido circundante, a fin de que ambos ganen jerarquía y garanticen calidad ambiental para los futuros habitantes y usuarios del sector.
- Establecer condiciones de accesibilidad y de uso para los elementos del espacio público efectivo convertidos en parques, garantizando el uso social del espacio público como escenario de relación social de los habitantes, con un diseño e implementación adecuado de los equipamientos colectivos.
- Construir edificaciones o conjuntos de edificaciones acordes con la normatividad y con las características urbanísticas del sector.
- Garantizar una solución en materia de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permita la prestación efectiva de los mismos.
- Garantizar con la propuesta urbanística el respeto hacia elementos estructurantes ambientales presentes como el río Pance y las acequias artificiales identificadas en el momento de su incorporación al planteamiento.

**Artículo 4. POLÍTICAS GENERALES.** Se entiende por Políticas Generales el conjunto de directrices y acciones específicas que se proponen ejecutar durante la vigencia del presente Plan Parcial a fin de concretar los objetivos y estrategias que lo determinan.

Se establecen como Políticas Generales las siguientes:

- **POLÍTICA DE VIVIENDA. Objetivo.** Generar en el Área de Planificación del proyecto de plan parcial '*Llanos de Pance*', vivienda en estrato 6 como instrumento de desarrollo que permita contribuir, entre otros aspectos, a la consolidación urbana del sector.

**Componentes.** Son componentes de la Política de Vivienda:

- Programas de Vivienda NO VIS
  - Financiación de la vivienda
  - Unidades de Gestión
- **POLÍTICA DE MOVILIDAD. Objetivo.** Garantizar la movilidad y accesibilidad intraurbana, hacia y desde el Área de Planificación del proyecto de plan parcial '*Llanos de Pance*', aprovechando los proyectos que en materia de infraestructura para la movilidad contemple desarrollar la Administración Municipal durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Componentes.** Son componentes de la Política de Movilidad:

- Plan Integral de Movilidad Urbana
  - Sistema Integrado de Transporte Masivo
  - Plan Especial del Espacio Público y Equipamiento Colectivos
- **POLÍTICA DE ESPACIO PÚBLICO. Objetivo.** Darle al espacio público que se proyecte, el carácter de elemento articulador transicional de la propuesta de



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 93 - DTC )

**'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'**

desarrollo urbano - urbanístico y arquitectónico del Área de Planificación con el suelo rural del Municipio.

**Componentes.** Son componentes de la Política de Espacio Público:

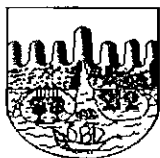
- Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo
  - Plan Integral de Movilidad Urbana
  - Sistema Integrado de Transporte Masivo
  - Unidades de Gestión
- **POLÍTICA AMBIENTAL. Objetivo.** Preservar y potenciar los elementos del Sistema Estructurante Ambiental presentes en el Área de Planificación del plan parcial, a fin de garantizar la conectividad y la oferta ambiental para todo el territorio municipal.

**Componentes.** Son componentes de la Política Ambiental:

- Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo
- Unidades de Gestión

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

- Utilizar racionalmente el suelo de manera que permita disponer de un número de soluciones de vivienda de acuerdo con las condiciones del mercado.
- Localizar parte del área de cesión para espacio público en el área forestal protectora del río Pance, a fin de incentivar su aprovechamiento en términos recreativos y paisajísticos.
- Localizar parte del área de cesión para espacio público de manera contigua al área de cesión que por el mismo concepto realizó el plan parcial 'El Embudo', a fin de consolidar el Parque de la Salud.
- Incorporar al planteamiento urbanístico la acequia o derivación del río Pance identificada, a fin de que el mismo gane interiormente en calidad paisajística y ambiental.
- Desarrollar un planteamiento urbanístico de tal manera que el acceso vehicular no genere impactos negativos sobre la vía que de la ciudad de Cali conduce a vereda La Vorágine del corregimiento de Pance.
- Plantear el desarrollo de aparta estudios en el plan parcial, a fin de presentar una alternativa de vivienda para la población educativa presente en el área de influencia del proyecto.
- Proporcionar variedad de soluciones de vivienda, tanto en precio como en características.
- Aportar al tejido urbano en proceso de consolidación, de manera que los proyectos urbanísticos que componen el plan parcial se integren armónica y funcionalmente a la ciudad existente.
- A través de Unidades de gestión, planear un proceso flexible que se adapte en el tiempo a las soluciones que el mercado posibilite.



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23 - DIC )

**'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'**

- Localizar las cesiones obligatorias para espacio público efectivo que se realicen, de manera que acerquen los espacios públicos a los usuarios directos sobre todo para los proyectos de la vivienda.
- Generar transicionalidad entre el área de planificación del proyecto y el suelo rural a fin de contener y mitigar los impactos que se puedan generar.
- Proponer como equipamiento colectivo la construcción de un C.A.I. Ambiental, que permita la utilización en condiciones óptimas del Parque de la Salud, generando presencia institucional permanente en el sector. Además, se plantea la construcción de una batería sanitaria pública, si se tiene en cuenta la utilización que se espera tenga el parque conformado por los planes parciales 'El Embudo' y 'Llanos de Pance'.

**Artículo 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** Con un área neta urbanizable de 90.261,9525 metros cuadrados (9 Has.), y de acuerdo con la división política – administrativa del municipio de Santiago de Cali, el Área de Planificación del plan parcial 'Llanos de Pance', se localiza en la Comuna No. 22 al sur de la ciudad, en la zona denominada 'Pance Urbano', constituyéndose en un desarrollo de borde.

Se establecen como límites del Área de Planificación para el desarrollo del presente plan parcial, los siguientes:

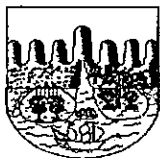
- **Norte:** Avenida 10 de Mayo - Carrera 122 (Callejón de las Chuchas).
- **Sur:** Río Pance
- **Oriente:** Avenida 10 de Mayo - Carrera 122 (Callejón de las Chuchas).
- **Occidente:** Zona verde de cesión correspondiente al plan parcial 'El Embudo'.

**Artículo 7. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL.** Los Sistemas Estructurantes se encuentran definidos de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000, a saber:

- Sistema Ambiental
- Sistema de Servicios Públicos
- Sistema de Espacio Público
- Sistema de Equipamientos Colectivos.

**Artículo 8. SISTEMAS ESTRUCTURANTES AMBIENTAL Y DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.** En virtud de la localización del Área de Planificación propuesta para el desarrollo del plan parcial, de manera contigua al Parque de La Salud y dadas las características urbanísticas y ambientales del proyecto a desarrollar, el sistema de equipamientos colectivos se integra con el sistema ambiental, con el objeto de consolidar el Parque de La Salud, como proyecto estratégico definido por el POT.

**Parágrafo.** También forman parte del Sistema Estructurante Ambiental, el río Pance y la acequia No. 5 de derivación del río Pance, con su área de protección definida por el DAGMA, como consta en los documentos técnicos de soporte del plan parcial.



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23 - DTC )

***'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'***

**Artículo 9. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO.** Las áreas de cesión para espacio público están conformadas por las zonas destinadas para parques y equipamientos colectivos. Corresponden al 21% del área bruta del terreno clasificado como Suelo Urbano y se describen en el Cuadro de Áreas detallado en el presente Decreto.

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, parte de las áreas de cesión que por concepto de zonas verdes debe realizar el plan parcial, serán efectuadas dentro del parque de la Salud (Área de Actividad Educativa, Recreativa y Turística), así como también utilizando parte de las áreas forestales protectoras de las corrientes de agua presentes al interior del Área de Planificación, en virtud de la tradición y libertad existente para el predio con anterioridad al año de 1917, de acuerdo con la reglamentación nacional vigente.

Las áreas de cesión con sus correspondientes vértices, coordenadas, linderos y medidas, se encuentran contenidas en el Plano No. 5/9, el cual hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 10. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Los elementos del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios definidos para el desarrollo del presente plan parcial, elaborados a partir de las especificaciones otorgadas por parte de las empresas prestadoras de los mismos, están contenidos en los documentos técnicos de soporte del proyecto.

Con respecto al alcantarillado pluvial, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- El alineamiento de la Acequia Grande (Derivación No. 5), debe garantizar su capacidad para caudales máximos en invierno y los correspondientes a las áreas tributarias adyacentes, de tal forma que se minimice el riesgo de desbordamiento y generación de inundaciones.
- Deben proyectarse obras de protección del talud y cauce del río, después de las estructuras de descargas números 1, 2 y 3 respectivamente, con el fin de evitar las erosiones y socavaciones.
- Las estructuras de descarga deben proyectarse a 45 grados sobre el eje perpendicular al río.
- La estructura de alivio proyectada sobre la Acequia Grande, debe garantizar el paso del caudal máximo, de acuerdo con los registros históricos de caudal de dicha acequia.
- Los diseños definitivos deben presentarse ajustados a la normatividad vigente y al POT, con las memorias técnicas hidráulica y estructural con los planos respectivos.
- En el reglamento de copropiedad debe establecerse la obligatoriedad del mantenimiento y limpieza de la Acequia Grande y de las estructuras pertenecientes al sistema hidráulico tanto de vertimientos de aguas residuales como de aguas lluvias. Igualmente el permiso permanente para que el DAGMA ingrese a la propiedad y haga las inspecciones de rutina.
- Para la expedir la resolución de ocupación del cauce por vertimiento de agua lluvia, se solicita a la constructora el suministro del certificado de tradición





República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0730 de 2008  
( 23-DIC )

**'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'**

actualizado del predio y el costo de la inversión del proyecto, firmado por el gerente o por el contador de la constructora.

**Artículo 11. UNIDADES DE GESTIÓN.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios 2181 de 2006 y 4300 de 2007, se define como mecanismo de intervención la identificación de tres (3) Unidades de Gestión, las cuales se subdividen a su vez en etapas de proyectos, que aunque conservan el carácter de la Unidad de Gestión básica, trabajan como proyectos urbanístico – arquitectónicos autónomos para posibilitar su gestión y puesta en marcha dentro del plan parcial, de manera que los productos inmobiliarios que abarquen puedan ser ejecutados de manera autónoma sin esperar que se desarrolle la globalidad de la Unidad de Gestión.

**Artículo 12. ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO.** Se establecen como áreas generales (en metros cuadrados), para el desarrollo del presente plan parcial las siguientes:

<b>ÁREA LOTE</b>		<b>100.000,0000</b>
------------------	--	---------------------

ÁREA URBANA	80,21%	80.209,0072
ÁREA RURAL	19,79%	19.790,9928

<b>CESIONES ÁREA URBANA</b>		
-----------------------------	--	--

ESPACIO PÚBLICO	18,00%	14.437,6213
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	3,00%	2.406,2702

<b>ÁREA RURAL</b>		<b>19.790,9928</b>
-------------------	--	--------------------

AFECTACIONES EN ÁREA RURAL	Afectación río Pance (B, C, D, E, F, G, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, V85, C9, B)	6.047,7888
	Afectación acequia No. 5 (C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C15)	257,3123

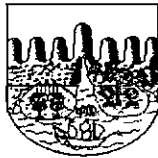
ÁREA NETA RURAL	Equivalente a cesión de espacio público	13.485,8917
-----------------	---	-------------

<b>ÁREA URBANA</b>		<b>80.209,0072</b>
--------------------	--	--------------------

AFECTACIONES EN ÁREA URBANA	Afectación línea de alta tensión (73, 72, 71', 70', A39, 494, 35, 34, A38, C37, C38, 73', 73)	2.773,5120
	Afectación río Pance (C7, C8, C9, C9', V85, C7)	71,3070
	Afectación acequia No. 5 (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, C15, C26, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 485, 370, 371, 372, 1)	564,6746
	Afectación acequia No. 4 (185', 186, 187, 188, 189, 185')	23,2833

ÁREA NETA URBANA		76.776,2304
------------------	--	-------------

*h*  
*[Firma]*



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0730 de 2008

( 23 - DTC )

**'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'**

**CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO REQUERIDAS 16.568,4428**

Cesión correspondiente al 18% del área bruta urbana	14.437,6213
---	-------------

Cesión correspondiente a compensación de vía	2.130,8215
--	------------

**CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVAS**

CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREA RURAL	Cesión 1 a 2 en suelo rural	6.742,9458
---	-----------------------------	------------

CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREA URBANA	Cesión No. 3 sobre vía a Pance	8.570,0328
	Cesión No. 4 área de protección río Pance	1.255,5489

**TOTAL CESIONES EP 16.568,5275**

**CESIONES DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

CESIÓN DE EQUIPAMIENTO EN ÁREA URBANA	Cesión sobre la vía a Pance	2.406,2702
---------------------------------------	-----------------------------	------------

**ÁREA URBANA 80.209,0072**

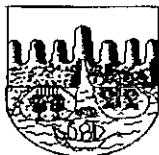
AFECTACIONES EN ÁREA URBANA	Afectación línea de alta tensión (73,72,71',70',A39,494,35,34, A38,C37,C38,73',73)	2.773,5120
	Afectación río Pance (C7,C8,C9,C9',V85,C7)	71,3070
	Afectación acequia No. 5 (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14C, 15C, 26, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 485, 370, 371, 372, 1)	564,6746
	Afectación acequia No. 4 (185', 186, 187, 188, 189, 185')	23,2833

**ÁREA NETA URBANA 76.776,2304**

CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO	Cesión No. 3 sobre vía a Pance	8.570,0328
	Cesión No. 4 área de protección río Pance	1.255,5489

CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO	Cesión sobre la vía a Pance	2.406,2702
--------------------------------------	-----------------------------	------------

CESIONES PARA VÍAS LOCALES	Cesión prolongación Av. 10 de Mayo	1.805,7131
	Cesión prolongación Calle 4a.	2.401,4836



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23 - DIC )

**'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'**

<b>AREA ÚTIL URBANA</b>		<b>60.337,1817</b>	
ÁREA ÚTIL DE LOTES	Residencial Neto	Lote 1	18.557,2884
		Lote 2	12.423,0677
		Lote 3	12.423,0677
		Lote 4	11.579,5278
	Mixto	Lote 5	5.026,2235
		Lote 6	328,0066
<b>TOTAL AREA ÚTIL</b>		<b>60.337,1817</b>	

**Artículo 13. APROVECHAMIENTOS.** Los aprovechamientos que sirvieron de base para la formulación del plan parcial 'Llanos de Pance', se encuentran definidos en la ficha normativa del polígono normativo PCS-PN-98-CCP EP, sub-área 4, de la Pieza Urbana de la Ciudad Sur.

La ficha normativa en mención, adoptada mediante Acuerdo 115 de 2003, establece como aprovechamientos medidos sobre Área Neta Urbanizable para el desarrollo de proyectos bajo la modalidad de plan parcial, los siguientes:

Índice máximo de ocupación (I.o)	0.24
Índice máximo de construcción (I.c)	1.20

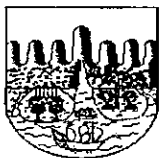
Como norma complementaria y dentro de los alcances que presenta el plan parcial a la luz de lo establecido en la Ley 388 de 1997, se establece como altura máxima permitida ocho (8) pisos, medidos desde cualquier punto del terreno.

**Artículo 14. FICHA NORMATIVA URBANA.** Adoptase la ficha normativa urbana correspondiente al plan parcial que se adopta mediante el presente Decreto y que hace parte integral del mismo, donde se incorporan los aspectos normativos definidos por el Concejo Municipal como reglamentación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali.

**Artículo 15. ÁREA DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO.** Se adopta para la intervención del Área de Planificación del presente plan parcial, el Área de Actividad y su correspondiente Tratamiento Urbanístico definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, Acuerdo Municipal 069 de 2000, para el polígono normativo PCS-PN-98-CCP EP, adoptado mediante Acuerdo 115 de 2003, 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.

**Artículo 16. ESQUEMA BÁSICO.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, los proyectos que se ejecuten en desarrollo del plan parcial que se adopta mediante el presente Decreto, no requerirán de la expedición de Esquema Básico por parte de la Administración Municipal, para adelantar la solicitud de licencias urbanísticas ante cualquiera de las Curadurías Urbanas de la Ciudad.

h  
X



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23-DIC )

**'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'**

**Artículo 17. OTRAS NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.** Para el desarrollo urbanístico y/o arquitectónico de la Unidad de Gestión que compone el plan parcial 'Llanos de Pance', se aplicarán de manera complementaria a las normas adoptadas mediante el presente Decreto, las normas contenidas en el Acuerdo 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali y las demás normas que lo modifiquen o complementen.

**Artículo 18. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.** Las Unidades de Gestión identificadas para el desarrollo del presente plan parcial, constituyen procesos de urbanización, las cuales requerirán de sus correspondientes licencias urbanísticas, que deberán ser tramitadas por el o los interesados de manera global para cada Unidad de Gestión o de manera parcial por proyecto urbanístico – arquitectónico definido al interior de la misma. Se podrán proponer etapas de ejecución al interior de cada licencia de urbanización o tramitar ésta de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** El proceso de entrega de las áreas de cesión para vías, zonas verdes y equipamientos colectivos, se hará de acuerdo con las obligaciones urbanísticas y los plazos establecidos en la correspondiente licencia urbanística para cada unidad de gestión o de la etapa que se pretenda urbanizar y en la proporción que le corresponde conforme lo establecido en el presente Decreto.

**Artículo 19. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO.** Una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamientos colectivos, de acuerdo con el desarrollo de cada proyecto urbanístico – arquitectónico identificado al interior de la Unidad de Gestión definida, será responsabilidad de la Administración Municipal gestionar la construcción de los correspondientes equipamientos, pudiendo recurrir a los instrumentos legales vigentes que permitan mediante asociación público-privada llevar a cabo la construcción, mantenimiento y funcionamiento de los mismos.

**Artículo 20. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL URBANIZADOR.** El urbanizador o parcelador se compromete con la adecuación de las áreas de terreno que por concepto de cesiones para espacio público y equipamientos colectivos se lleven a cabo producto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en desarrollo del presente plan parcial, a fin de que cumplan con el porcentaje de pendiente del terreno establecido por la reglamentación vigente.

**Parágrafo.** El urbanizador debe entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, debidamente adecuadas, arborizadas, empedradas, con iluminación, riego y desagües, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezcan las entidades competentes y en concordancia con lo estipulado en el Estatuto de Arborización y Manejo de Zonas Verdes, Acuerdo 35 de 1990, y demás disposiciones que lo modifiquen o complementen.

**Artículo 21. OBLIGACIÓN FRENTE AL APOORTE Y CONSTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE.** Todos los proyectos urbanísticos que componen el presente plan



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 Decreto No. 0732 de 2008  
( 23-DIC )

***'POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LLANOS DE PANCE".'***

parcial deberán ceder el área y ejecutar en su proceso de urbanización las vías localizadas al interior de su correspondiente área de proyecto y deberán adecuar, empedrar, arborizar e iluminar, los separadores y zonas blandas de los andenes, según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

**Parágrafo 1:** En el evento de gestionarse y ejecutarse las manzanas por separado, éstas deberán asumir para la época de su desarrollo, la ejecución de la porción de vía(s) que le corresponda, de acuerdo con la delimitación de cada uno de los proyectos urbanísticos, establecida en los planos que hacen parte integral de los documentos técnicos de soporte del plan parcial.

**Parágrafo 2:** Corresponderá al promotor del plan parcial que se adopta por medio del presente Decreto, como carga urbanística local, la construcción de la isleta canalizadora en el cruce de la vía a La Vorágine con la prolongación de la Carrera 122 (callejón de Las Chuchas).

**Artículo 22. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en desarrollo de las funciones otorgadas para los organismos de planificación municipales por la Ley 388 de 1997, será el encargado de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del presente plan parcial en los términos previstos en el presente Decreto.

**Artículo 23. HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Serán determinados por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal 0111 del 26 de Junio de 2003 o las normas que lo modifiquen o adicionen.

**Artículo 24. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.** Para el área objeto de intervención del presente 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 Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con las disposiciones contempladas en la Ley 388 de 1997.

**Artículo 25. VIGENCIA.** Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del municipio de Santiago de Cali.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Santiago de Cali, a los 23 ( ) días del mes de *Diciembre* de dos mil ocho (2008).

**JORGE IVAN OSPINA GOMEZ**  
Alcalde de Santiago de Cali

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**FICHA NORMATIVA URBANA**  
**PLAN PARCIAL LLANOS DE PANCE**

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-98 CCP-EP
<b>Comuna (s):</b> 22	<b>Área del Polígono Normativo (has):</b> 8.02
<b>Barrio (s):</b> Sector Pance Urbano (1792)	<b>Hoja</b> 2/3

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. ÁREA DE ACTIVIDAD**

\* Área de Actividad Residencial Neta (Artículos 257 y 259).

**1.2. USOS**

El uso principal de este Polígono Normativo es la vivienda. Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

\* Frente a la vía Arterial Principal: Cra. 122, se permitirán los usos 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.

\* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirán de la siguiente manera: De ámbito local o vecinal y sectorial, deberán desarrollarse en los predios localizados con frente sobre la Cra. 122. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes.

\* 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.

\* Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

**II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION**

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento:** Consolidación con Cambio de Patron del Espacio Público (Art. 294). Presenta tres (3) subáreas de manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Correspondiente a la Unidad de Gestión No.1 (UG-1) definida por el plan parcial, conformada por espacio público y espacio privado. Las áreas correspondientes a espacios privados deberán desarrollarse por el sistema de Agrupación o de Conjunto Multifamiliar y/o Unifamiliar.

\* **Subárea 2:** Correspondiente a la Unidad de Gestión No.2 (UG-2) definida por el plan parcial, conformada por espacio público y espacio privado. Las áreas correspondientes a espacios privados deberán desarrollarse por el sistema de Agrupación o de Conjunto Multifamiliar y/o Unifamiliar.

\* **Subárea 3:** Correspondiente a la Unidad de Gestión No.3 (UG-3) definida por el plan parcial, conformada por el área cedida para la localización de equipamientos colectivos y por espacio privado. Las áreas correspondientes a espacios privados deberán desarrollarse por los sistemas de Agrupación o de Conjunto Multifamiliar y/o Unifamiliar y de Loteo Individual Multifamiliar y otros usos.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	SUBAREA 1 (UG-1)		SUBAREA 2 (UG-2)		SUBAREA 3 (UG-3)			
	AGRUP. O CONJUNTO		AGRUP. O CONJUNTO		AGRUP. O CONJUNTO		LOTEO INDIVIDUAL	
	MULTIFAM.	UNIFAM.	MULTIFAM.	UNIFAM.	MULTIFAM.	UNIFAM.	MULTIFAM.	OTROS USOS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,40	0,24	0,40	0,24	0,40	0,60	0,30
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	4,80	0,90
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	8	3	8	3	8	3	8	3

(1) Sobre Área Neta Urbanizable