



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0047 de 2013

(Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

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

CONSIDERANDO

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como *“los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”*

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y el artículo 180 del Decreto Nacional 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 del 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 en 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 de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroyectos 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. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada”*.

Que el POT en sus artículos 296 y 299, establece el conjunto de normas generales urbanísticas aplicables al Tratamiento de Renovación Urbana mediante planes parciales y por tanto, estas áreas cuentan con normas urbanísticas que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el 29 de marzo de 2012, mediante oficio radicado con el No. 2012-41320-004276-2 la empresa **PLAN TOTAL CONSULTORIA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**, a través de su gerente y representante legal el arquitecto **ENRIQUE PINZÓN ABADIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.975.859, actuando en nombre y representación de la señora **MÓNICA MARÍA GORDILLO PUENTES** propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-256103; del señor **FRANCISCO DUQUE GONZÁLEZ** apoderado especial de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA** vocera del **FIDEICOMISO LOTE ALIANZA MAESTRA S.A.S.**, propietaria de los predios con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 370-30319, 370-32444, 370-67332, 370-30404, y del señor **JOSÉ RUBELIO CASTAÑO MEJÍA** propietario del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-84721, solicitó las determinantes para la formulación del Plan Parcial, para la manzana comprendida entre las Carreras 7 y 8, y las Calles 14 y 15 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Santiago de Cali.

5/12/13
[Handwritten signature]



DECRETO No. 411.0.20,0647 de 2013

Octubre 10

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO

Que el día 02 de mayo de 2012, mediante Resolución No. 4132.0.21.145 de 2012, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, expidió las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, para la totalidad de los predios que conforman la Manzana A-0271 del barrio San Pedro en el centro de la ciudad, con un área aproximada de 0,99 ha. Los predios se relacionan en el artículo 3° de la mencionada Resolución.

Que el día 16 de mayo de 2012 mediante oficio No. 2012.41320.006918.2, los promotores del Plan Parcial radicaron solicitud al Departamento de Planeación Municipal, para que se considerara analizar la norma aplicable y consignada en las determinantes respecto del aumento de los aprovechamientos para el Plan Parcial.

Que el día 06 de junio de 2012, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio No. 2012413220014231 señaló que: *“considera viable aplicar la edificabilidad definida en el Índice de Construcción, como adicional a la existente en el área de planificación, la cual debe ser distribuida en el marco de reparto equitativo de cargas y beneficios, teniendo en cuenta la edificabilidad actual de cada una de las unidades de actuación generadas en el plan parcial”*, lo anterior, por cuanto el aprovechamiento contenido en la ficha normativa no expresaba beneficio diferente a lo construido en el área de planificación y por lo tanto, se consideró viable un mayor aprovechamiento para el desarrollo bajo el presente instrumento de planificación.

Que el día 30 de julio de 2012, el arquitecto **ENRIQUE PINZÓN ABADÍA**, representante legal de la Empresa **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA**, mediante comunicación No. 2012-4132-009484-2 radicó la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea.

Que mediante escritos radicados bajo números 2012-41320-009709-2, 2012-41320-009825-2 y 2012-41320-009904-2 del 01,03 y 08 de agosto de 2013, la empresa **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA.**, presentó documentos de alcance a la radicación inicial del Plan Parcial, mediante los cuales anexaron en formato digital la cartografía del proyecto decreto, el proyecto decreto, la simulación urbanística y financiera, el documento técnico de soporte – Diagnostico, documento técnico de soporte – Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, entre otros.

Que el día 01 de septiembre de 2012, en cumplimiento del artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006, se efectuó la convocatoria pública en el Diario de Occidente a los propietarios y vecinos colindantes del plan parcial, para que conocieran la propuesta del plan y expresaran sus recomendaciones y observaciones.

Que en concordancia con lo anterior, no se recibió ninguna comunicación u observación por parte de la comunidad sobre la formulación del plan parcial presentado, de lo cual se dejó constancia en la Resolución No. 4132.2.3.21 – 018 del 31 de julio de 2013 “Por medio de la cual se expide el concepto de viabilidad al proyecto de plan parcial de renovación urbana Nueva Korea”.

FM
[Handwritten mark]

DECRETO No. 411.0.20.0247 de 2013

(Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

Que por medio de escrito radicado No. 2012413220030581 el 21 de septiembre de 2012, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizó las observaciones del Plan Parcial Nueva Korea y solicitó los ajustes del mismo.

Que el día 13 de noviembre de 2012 con radicado No. 2012-41320-013389-2, los promotores del plan, presentaron como adelanto de la información solicitada el avalúo comercial de terrenos del Plan Parcial Nueva Korea, realizado por la firma ANTHONY HALLIDAY BERÓN LTDA., de octubre 11 de 2012, el cual fue remitido por este Departamento Administrativo a la Subdirección de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda, mediante radicado No. 2012413220008784 del día 23 de noviembre de 2012.

Que el día 30 de noviembre de 2012 mediante radicado No. 2012-41320-014006-2, los promotores del Plan Parcial solicitaron ampliación del plazo para la presentación de la respuesta a las observaciones emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que el día 30 de noviembre de 2012 mediante radicado No. 2012-41320-014007-2, los promotores entregaron estudio de movilidad del plan parcial de renovación urbana Nueva Korea.

Que el día 06 de diciembre de 2012 mediante radicado No. 2012413220049951, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció respecto al plazo solicitado por los promotores para dar respuesta a las observaciones al Plan, en el que se señaló un plazo de un mes calendario para la respuesta a las observaciones del plan, tiempo que se contabilizó una vez el promotor recibiera la respuesta de Catastro respecto del avalúo comercial.

Que el día 07 de diciembre de 2012 mediante radicado No. 2012413150035041, la Subdirección de Catastro Municipal dio respuesta a la revisión del Avalúo Comercial realizado por la firma Anthony Halliday Berón Ltda.

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, por medio de comunicación No. 2013413220000284 de 17 de enero de 2013, solicitó a la Dirección Jurídica Municipal concepto jurídico respecto de la reglamentación de los avalúos en los casos en que se requiera la negociación en dinero de las áreas de cesión obligatoria de espacio público.

Que en respuesta a lo anterior, la Dirección Jurídica Municipal, por medio de escrito radicado bajo No. 2013412110002141 del 28 de enero de 2013, señaló lo siguiente:

“(...)

El avalúo de bienes inmuebles en negociaciones (compra o venta) o los que se requieran para actuaciones administrativas donde intervengan entidades estatales, presenta la posibilidad para la entidad pública de recurrir al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a una persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrado en el Registro Nacional de Avaluadores, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.4.2.6.1 arrendamiento y alquiler de inmuebles Decreto 734 de 2011 “Por el cual se reglamenta el Estatuto General de la contratación de la Administración Pública”. (...)

9/1/13



DECRETO No. 411.0.20 *OGA 7* de 2013

(Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

Que el día 09 de abril de 2013 mediante radicado No. 2013-41110-022219-2, los promotores del Plan Parcial entregaron la respuesta a las observaciones del Plan Parcial Nueva Korea.

Que el día 17 de mayo de 2013, mediante radicado No. 2013-41110-034361-2, los promotores del plan solicitaron nuevamente un plazo de entrega a las aclaraciones solicitadas el día 15 de mayo de 2013.

Que el día 21 de mayo de 2013 mediante radicado No. 2013413220039981, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, comunicó a los promotores del plan parcial que en aras de garantizar el debido proceso y el cumplimiento de los temas de ciudad se contaría con un término de 15 días para dar alcance a las aclaraciones propuestas.

Que de conformidad con lo anterior, el día 19 de junio de 2013 mediante oficio No. 2013-41110-043363-2, la Empresa **PLAN TOTAL CONSULTORÍA Y PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA** radicó el documento de "Revisión Técnica Respuesta de las Observaciones del Plan Parcial Nueva Korea para la elaboración del decreto".

Que por lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta que se cumplió con las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, en el Acuerdo 069 de 2000 y de conformidad con la Resolución de Viabilidad No.4132.2.3.21-018 de julio 31 de 2013, este Despacho considera que es procedente la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea.

En virtud de lo anterior,

DECRETA

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, con todos los programas y proyectos específicos que lo componen, en los términos establecidos por el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del plan parcial de Renovación Urbana Nueva Korea, se encuentra localizado en suelo urbano, en la Pieza Urbano – Regional, Centro Global de Cali y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Oriente: la calle 15, entre carreras 7 y 8
Por el Occidente: la calle 14, entre carreras 7 y 8
Por el Norte: la carrera 7, entre calles 14 y 15
Por el Sur: la carrera 8, entre calles 14 y 15

PARAGRAFO I.- El polígono definido como Área de Planificación (Área Bruta), corresponde al globo de terreno, que partiendo del cruce de la carrera 7 con calle 14, (punto 1: 110.448,79N – 111.598,16E; punto 2: 110.451,24N – 111.599,49E), continuando por la carrera 7 hasta la calle 15 (punto 3: 110.483,04N 111.670,57E); por

DECRETO No. 411.0.200647 de 2013

(Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

la calle 15 hasta la carrera 8 (punto 4: 110.365,83N, 111.712,50E); por la carrera 8 hasta la calle 14 (punto 5: 110.341,99N 111.648,55E; punto 6: 110.342,03N 111.648,12E; y punto 7: 110.343,59N 111.645,16E), donde se cierra el polígono con el punto 1.

PARAGRAFO II.- La superficie delimitada tiene una cabida de 9.246 m² de área bruta, equivalentes a 0,92 hectáreas, que corresponde a la manzana con identificación catastral No. A-0271 del barrio San Pedro, la cual se encuentra delimitada en el Plano No. 1/26, denominado **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.**

ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

- 1.1. Memoria técnica y justificativa - Diagnóstico.
- 1.2. Memoria técnica y justificativa - Formulación.

2. CARTOGRAFÍA DE SOPORTE

2.1. PLANOS DEL DIAGNÓSTICO

No. de Plano

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1	DE	26
SÍNTESIS DE LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES	2	DE	26
CARTA CATASTRAL MANZANA A0271	3	DE	26
ALTURA DE PREDIOS ÁREA DE ESTUDIO	4	DE	26
ESTADO DE LAS EDIFICACIONES ÁREA DE ESTUDIO	5	DE	26
ESTADO DE LAS EDIFICACIONES MANZANA A0271	6	DE	26
USOS DEL SUELO MANZANA A0271	7	DE	26
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES MANZANA A0271	8	DE	26
LOCALIZACIÓN DE PARQUEADEROS ÁREA DE ESTUDIO	9	DE	26
USOS DEL SUELO ÁREA DE ESTUDIO	10	DE	26

2.2 PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACIÓN

No. de Plano

PROPUESTA URBANA GENERAL	11	DE	26
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD	12	DE	26
LÍNEAS DE CORTE DE PERFILES VIALES	13	DE	26
PERFILES VIALES PROPUESTOS	14	DE	26
PERFILES VIALES PROPUESTOS	15	DE	26

DECRETO No. 411.0.20.0647 de 2013

Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO	16	DE	26
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	17	DE	26
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS - RED DE ACUEDUCTO	18	DE	26
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS - RED DE ALCANTARILLADO	18 A	DE	26
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS - RED DE ENERGIA	18 B	DE	26
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO	19	DE	26
SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL	20	DE	26
USOS Y APROVECHAMIENTOS	21	DE	26
PLANO DE ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS	22	DE	26
PLANO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O DE GESTIÓN	23	DE	26
LOCALIZACIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS	24	DE	26
DELIMITACIÓN DE ZONAS O SUBZONAS BENEFICIARIAS DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS	25	DE	26
RELACIÓN CON LOS PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN EL CENTRO GLOBAL	26	DE	26

ARTÍCULO 4. CUADRO DE ÁREAS. Adóptese el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

CUADRO No. 1

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
		m²	Ha	%
ÁREA BRUTA DEL PLAN PARCIAL¹		9.246	0,92	100,00%
AFECTACIONES		-	-	0,00%
ÁREA NETA URBANIZABLE²		9.246	0,92	100,00%
CESIONES³	ESPACIO PÚBLICO⁴	1.387	0,14	15,00%
	EQUIPAMIENTO EXISTENTE	-	-	0,00%
	VÍAS LOCALES	-	-	0,00%
TOTAL CESIONES Y VÍAS	Total Cesiones y vías	1.387	0,14	15,00%
ÁREA ÚTIL⁵		9.246	0,92	100,00%
ÁREA CON APROVECHAMIENTO ADICIONAL		7.756	0,73	83,89%
ÁREA SIN APROVECHAMIENTO ADICIONAL		1.490	0,15	16,11%

NOTAS:

1. Ámbito de aplicación art. 2, numeral 4, Decreto 2181 de 2006.
2. Ámbito de aplicación art. 2, numeral 5, Decreto 2181 de 2006.
3. Capítulo II (de las cesiones obligatorias), artículo 352, Acuerdo 069, POT. La base de cálculo de las cesiones para espacio público corresponde a 9.246 m², correspondiente al 15% del área bruta del plan parcial. El valor equivalente a esta área de cesión obligatoria, deberá ser pagada por los promotores de cada unidad de actuación o de gestión.
4. Ámbito de aplicación artículo 2, numeral 6, Decreto 2181 de 2006.
5. El área correspondiente a cesión de espacio público será pagada por cada una de las unidades de actuación o gestión. La base de liquidación del área correspondiente a espacio público, corresponde al porcentaje de participación de cada una de las unidades de actuación en los aprovechamientos definidos.

DECRETO No. 411.0.20.0647 de 2013

(Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

6. El área definida como "sin aprovechamiento adicional", corresponde a la unidad de actuación urbanística 5.

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

Objetivo General:

Lograr mediante un proceso de renovación urbana, la optimización de los aprovechamientos urbanísticos y arquitectónicos de una zona de la ciudad que cuenta con las mejores ventajas competitivas y comparativas, frente a la tradición comercial del centro y el acceso al sistema de transporte masivo MIO, en concordancia con la política de competitividad territorial establecida en el artículo 19 del POT (Acuerdo 069 de 2000).

Objetivos Específicos:

- Revitalizar el centro de la ciudad mediante un proyecto de renovación urbana que introduzca una nueva oferta comercial, mediada por una arquitectura ambientalmente sostenible, que da soluciones a las necesidades de estacionamientos, de comodidad, de almacenamiento, de confort, entregándole al conjunto de ciudadanos, las mejores condiciones para la experiencia de compra.
- Contribuir a la implementación de las políticas del componente urbano del POT (Acuerdo 069 de 2000) en lo concerniente a la renovación de las zonas de influencia del corredor del Sistema de Transporte Masivo MIO (Artículo 237), desarrollando uno de los primeros planes parciales de renovación urbana, que contribuya a la cualificación del centro de la ciudad como centralidad de primer orden, en la escala urbana y regional.
- Utilizar los instrumentos de planificación y gestión disponibles en el POT (Acuerdo 069 de 2000) para implementar un plan parcial que logre satisfacer las necesidades de la ciudad y de sus promotores, en el marco de los principios establecidos por la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997), en especial el reparto equitativo de cargas y beneficios.

CAPÍTULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 6. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. Las vías principales y locales que tienen relación del Plan Parcial Nueva Korea definidas en los Planos No. 12/26, 13/26, 14/26 y 15/26, de **SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD y PERFILES VIALES PROPUESTOS** y se describen a continuación:

CUADRO No. 2

JERARQUIA EN EL POT	VIA	TRAMO	
		Desde	Hasta
Via Arteria Principal	Calle 15	Carrera 7	Carrera 8
Via Local	Carrera 8	Calle 13	Calle 14
Via local	Calle 14	Carrera 7	Carrera 8
Via local	Carrera 7	Calle 13	Calle 14

DECRETO No. 411.0.20.0647 de 2013

(Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

PARAGRAFO I: Para el manejo de los estacionamientos de vehículos de zona de cargue y descargue, se deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 366 del POT.

PARÁGRAFO II. El presente plan parcial, al contemplar un uso comercial el cual contará con alta afluencia masiva de público, debe solucionar en su interior los impactos urbanos que generen con su funcionamiento.

ARTÍCULO 7. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo definido por el artículo 352 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, las áreas de cesión por concepto de zonas verdes a las que se obliga el ejecutor del plan parcial, corresponden al 15% del área bruta del total de los predios que conforman el área de planificación, que corresponden a 1.387 m² de espacio público efectivo a ceder por este concepto, en concordancia con el cuadro contenido en el artículo 04 (Cuadro No. 1) del presente Decreto.

PARÁGRAFO I: De conformidad con el artículo 347 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), las cesiones de zonas verdes iguales o inferiores a seiscientos metros cuadrados (600 m²) deberán ser canceladas ante la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la Dirección de Desarrollo Administrativo del Municipio o quien haga sus veces, de acuerdo con el procedimiento establecido por la misma entidad. Esta función está asignada en el párrafo III del artículo 3° del Acuerdo 070 de 2000, concordante con el numeral 10, artículo 67 del Decreto 0203 del 16 de marzo de 2001.

PARÁGRAFO II: De conformidad con la estructura de participación y desarrollo del presente plan parcial, las cesiones por concepto de zonas verdes serán asumidas individualmente por cada Unidad de Actuación Urbanística.

ARTICULO 8. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

PARÁGRAFO I: Los diseños para el espacio público peatonal deberán sujetarse a la normativa establecida por el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20.0816 de diciembre 6 de 2010.

ARTICULO 9. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO INSTITUCIONAL. De conformidad con lo establecido en el artículo 352 del POT, para el presente plan parcial sólo se exige la cesión de zona verde.

ARTICULO 10. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. De conformidad con lo manifestado por cada una las empresas prestadoras de servicios públicos, mediante oficios No. 550-DP-0789 del 25 de julio de 2011 (viabilidad de prestación de servicio de energía), 421.3-DP-0470 del 22 de julio de 2011 (viabilidad de prestación de servicio de telecomunicaciones), 311.3-DI-2129-11 del 14 de septiembre de 2011 311.3-DI-2459-11 del 26 de octubre de 2011 (viabilidad de prestación de servicios de acueducto y alcantarillado), el área objeto de intervención

DECRETO No. 411.0.20.0647 de 2013

(Defensor 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

del presente plan parcial cuenta con la factibilidad para la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

PARÁGRAFO I. Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización para cada unidad de gestión y/o actuación urbanística, contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen sustituyan.

PARÁGRAFO II. El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos, con la debida aprobación de la empresa de servicios públicos.

PARÁGRAFO III. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas debe proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final.

ARTICULO 11. ASEO. El plan parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el PGIRS de Cali, el cual se adoptó mediante el Decreto Municipal 0475 de 2004.

PARÁGRAFO: Adicionalmente, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009, para usos comerciales.

CAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTICULO 12. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS Y SUS FORMAS DE OCUPACIÓN. El área útil total del plan parcial corresponde a 9.246 m², la estructura de espacios privados, usos y aprovechamientos se expresa en el **PLANO No. 21/26 de USOS Y APROVECHAMIENTOS** y en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 3

ÁREAS POR UAU PLAN PARCIAL NUEVA KOREA					
DESTINO	UAU	Nº. DE PREDIOS	ÁREA ÚTIL ACTUAL PREDIOS POR UAU (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL *	ÁREA ÚTIL MZ
ÁREA ÚTIL	1	6	1.886,56	3.393	1.886,56
ÁREA ÚTIL	2	9	1.683,33	3.896	1.683,33
ÁREA ÚTIL	3	6	2.730,38	7.044	2.730,38
ÁREA ÚTIL	4	7	1.456,14	3.332	1.456,14
ÁREA ÚTIL	5	2	1.489,63	7.931	1.489,63
TOTALES	-	30	9.246	25.596	9.246

*FUENTE: Información corresponde a los datos disponibles en la Subdirección de Catastro Municipal y las licencias de construcción vigentes.

ARTICULO 13. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De conformidad con lo establecido por el numeral No. 2.2.7 del artículo 07 del Decreto Nacional 2181

DECRETO No. 411.0.20.0647 de 2013

(Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

de 2006, el presente plan establece la delimitación de cinco (5) unidades de actuación urbanística, conforme al **Plano No 23/26 de DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

PARAGRAFO I: Para el desarrollo del plan parcial, se deberá cumplir con lo consignado en los capítulos V y VI del Decreto Nacional 2181 de 2006 y los artículos 42 y 44 de la Ley 388 de 1997, sobre el procedimiento para la adopción de las unidades de actuación urbanísticas.

PARAGRAFO II: De acuerdo con lo establecido por el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística, según lo definido en el presente plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 y la norma que lo adicione, complemente o sustituya, caso en el cual se denominará Unidad de Gestión.

PARAGRAFO III: No obstante, en caso de que por interés particular se requieran hacer cambios a lo consignado en el presente Decreto de plan parcial, éste podrá ser objeto de modificaciones en el marco del artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007, así como lo consignado en el Título II del Decreto Nacional 2181 de 2006.

ARTICULO 14. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial Nueva Korea, se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que hace parte integral del presente Decreto, en cumplimiento de lo establecido por el Parágrafo 1 del artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

FICHA NORMATIVA URBANA		
Pieza Urbana : Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-_____
Comuna (s): 3	Área del Polígono Normativo (ha).:	9245,91
Barrio (s): San Pedro (0311)	Hoja	2/2
I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS		
1.1. AREA DE ACTIVIDAD		
El Área de Actividad Económica Predominante (Art. 262, 263).		
<p>El Área de Actividad Económica Predominante designa aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano.</p> <p>La reglamentación del Área de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:</p> <p>a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.</p> <p>b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.</p> <p>c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial.</p>		
1.2. USOS		



DECRETO No. 411.0.20 0647 de 2013

(Octubre 10)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO

Los Usos principales de este Polígono Normativo son los Servicios y Comercio.

Se permiten los usos correspondientes a los grupos de la Columna Área de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo"

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

2.1. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Renovación Urbana (Art. 298, 299).

El Tratamiento de Renovación se aplica a sectores de la ciudad ya urbanizados y edificados con suficiente anterioridad, que han sufrido un cambio drástico en su localización relativa. Sus edificaciones se encuentran en un estado de decadencia, deterioro ruinoso y han transformado casi por completo o totalmente sus usos originales. Se encuentran conexos con el centro tradicional o con las centralidades más próximas a él, en algunos sectores desempeñan funciones propias de la escala urbano - regional y en otros se encuentran subutilizados. Por su localización tienen una importancia estratégica para la productividad urbana, y el tratamiento busca fomentar al máximo su aprovechamiento promoviendo la reconstrucción de sus sistemas estructurantes de servicios públicos y equipamientos, la redefinición total o parcial de su malla vial y de espacio público en general, y el total reemplazo de sus edificaciones con nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

2.2. APROVECHAMIENTOS

VARIABLES	SUB-ÁREA 1	SUB-ÁREA 2	SUB-ÁREA 3	SUB-ÁREA 4	SUB-ÁREA 5
	NO AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP. (*)
	MIXTO	MIXTO	MIXTO	MIXTO	MIXTO
INDICE MAX. DE OCUPACIÓN (I.O)	1	1	1	1	1
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	8,40	6,50	4,50	5,60	5,30
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	15	15	15	15	15

AISLAMIENTOS ANTERIOR A partir del piso 8, cuando se superen los 12 pisos de altura =5,00 Metros.

El índice de construcción establecido por esta ficha es el resultado de la sumatoria de metros cuadrados construidos actuales y los metros cuadrados adicionales construibles permitidos por el plan parcial, para cada una de la Unidades de Actuación Urbanística. Cada Unidad de Actuación Urbanística se deberá desarrollar como un único proyecto inmobiliario, bajo una única licencia de urbanización.

* La Sub-área 5 no participa del reparto de cargas y beneficios del plan parcial. El Índice de construcción e índice de ocupación que se permite en esta sub-área es resultado de la edificabilidad existente.

Los índices de construcción y ocupación se aplican al área útil de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias. Las cargas correspondientes a espacio público serán pagadas por cada Unidad de Actuación Urbanística de acuerdo con lo establecido en este Decreto.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

3.1. ALTURAS.

No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público, conforme a lo establecido en el artículo 389.

3.2. ANDENES, PARAMENTOS Y ANTEJARDINES

DECRETO No. 411.0.20 *DEA* de 2013

(Octubre 10)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

Este Polígono se caracteriza por un modelo urbanístico de manzanas sin antejardín y por sus paramentos continuos, por lo tanto, se debe preservar este modelo, con paramento continuo y andenes de acuerdo con el planteamiento urbanístico y perfiles viales definidos por el plan parcial.

3.3. VOLADIZOS

Por ser un Polígono sin antejardines, el voladizo tendrá como longitud máxima el 20% de la sección del andén.

OBSERVACIONES

Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de 2000.

ARTICULO 15. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Los índices máximos de ocupación y construcción permitidos para cada unidad de actuación urbanística del presente plan, se expresan a continuación en el siguiente cuadro.

CUADRO No. 4

ÍNDICES MÁXIMOS DE APROVECHAMIENTO SOBRE ÁREA ÚTIL				
UAU	ÁREA ÚTIL (m ²)	I.O	I.C	AREA TOTAL CONSTRUIBLE (m ²) (ACTUAL + ADICIONAL)
1	1.886,56	1	8,4	15.893
2	1.683,33	1	6,5	11.000
3	2.730,38	1	4,5	12.169
4	1.456,14	1	5,6	8.190
5	1.489,63	1	5,3	7.931
TOTALES	9.246.04	-	-	55.183

CAPÍTULO IV

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 16. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. A partir de la participación de cada Unidad de Actuación Urbanística en los aprovechamientos otorgados por el plan parcial, se establecen las cargas que deberá asumir cada Unidad de Actuación Urbanística, de la siguiente manera:

CUADRO No. 5

UAU	APROVECHAMIENTO ADICIONAL OTORGADO POR EL PLAN PARCIAL (M2)	%	CESIÓN ZONAS VERDES POR UAU	ADECUACIÓN ANDENES	ADECUACIÓN ZONAS VERDES
1	12.500	42.25 %	586.00 M2	609.25 M2	586.00 M2
2	7.104	24.01 %	333.02 M2	346.22 M2	333.02 M2
3	5.125	17.32 %	243.23 M2	249.75 M2	243.23 M2
4	4.858	16.42 %	254.93 M2	236.78 M2	254.93 M2
5	0	0 %	0 M2	0 M2	0 M2
TOTAL	29.587	100 %	1.387 M2	1.442 M2	1.387 M2

DECRETO No. 411.0.20.0547 de 2013

(Octubre 40)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

ARTICULO 17. INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. El promotor y/o ejecutor del Plan Parcial deberá realizar la gestión correspondiente para lograr la integración inmobiliaria de los predios que requiera, a fin de lograr un uso más adecuado y eficiente del suelo, conforme a lo establecido por el artículo 46 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 18. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Las obligaciones para el presente plan parcial se determinan acorde al reparto de cargas y beneficios del artículo 16 de este Decreto, considerando la cesión de zona verde, sus respectivas adecuaciones para andenes, así como las obras de infraestructura de servicios públicos definidas por las empresas prestadoras, señaladas en el artículo 10 del presente Decreto, las cuales se definirán en el marco de cada licencia y pueden incluir reposición de redes, labores de mejoramiento en infraestructura, entre otros aspectos. De igual forma, éstos se expresan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 6

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	ÁREA
Cesión de zonas verdes	1.387 M2
Adecuación de andenes	1.442 M2
Obras de servicios públicos	Las que defina la empresa de servicios públicos domiciliarios correspondiente

ARTICULO 19. ADECUACIÓN DE ANDENES. La obligación de adecuar la totalidad de los andenes para la ejecución del plan parcial no es objeto de compensación, razón por la cual debe quedar consignada como de obligatoria ejecución en la licencia de urbanización que expida la entidad competente.

ARTÍCULO 20. PAGO DE CESIONES DE ZONA VERDE. En cumplimiento de lo establecido por el artículo 347 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT), las cesiones para zonas verdes iguales o inferiores a seiscientos metros cuadrados (600 m²) deben ser cancelados a la Dirección de Desarrollo Administrativo - Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles del Municipio o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO I: Para el pago de las cesiones de zona verde, el promotor del plan parcial presentó como valor de referencia el valor por metro cuadrado del avalúo comercial realizado por la firma Anthony Halliday Berón LTDA., con fecha de elaboración del día 11 de octubre de 2012. Este valor de referencia tiene vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto Nacional 1420 de 1998.

PARÁGRAFO II: Si en el término de la vigencia del mencionado avalúo de referencia no se realizan los pagos por concepto de zonas verdes, éste deberá ser actualizado siguiendo los procedimientos dispuestos por el Decreto Nacional 1420 de 2008, la Resolución 620 de 2008- IGAC, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En todo caso, el promotor y/o urbanizador deberá cumplir con lo que el Municipio tenga dispuesto para el pago de cesiones de zonas verdes al momento de llevarse a cabo la negociación.

ARTICULO 21. LICENCIA DE URBANISMO. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano respectivo verificará el cumplimiento de los porcentajes de área correspondiente a las cesiones obligatorias, conforme al artículo 18 del presente Decreto.



DECRETO No. 411.0.20. *OCA* de 2013
(*Octubre 10*)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO**

CAPÍTULO VI

MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 22. ESQUEMA DE GERENCIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.
El presente plan parcial se ejecutará por gestión independiente, mediante actuaciones privadas, cumpliendo con las responsabilidades asignadas en el presente Decreto y en la respectiva licencia de urbanismo. Por lo tanto no requiere de gestión institucional proveniente de entidades estatales.

ARTICULO 23. PERFILES DE PROGRAMAS Y PROYECTOS. El perfil de los proyectos resultantes del presente plan, serán responsabilidad de los promotores y ejecutores de los mismos, de acuerdo con los aprovechamientos en usos y edificabilidad a que tienen derecho en el marco del presente plan parcial, conforme a lo establecido en el **Plano No. 21/26 de USOS Y APROVECHAMIENTOS**, previa realización de los aportes correspondientes a las cargas y trámite de licencias correspondientes.

CAPÍTULO VII

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ARTICULO 24. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR. Serán Responsabilidades del urbanizador, las siguientes:

- a) Pagar las cesiones gratuitas correspondientes a espacio público para zonas, de acuerdo a los planos del plan parcial, que hacen parte integral del presente Decreto.
- b) Construir las obras tendientes a la dotación y reposición de las redes y obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios públicos.
- c) El diseño y construcción de las vías locales, y la dotación de parques, de acuerdo a lo establecido en el documento técnico de soporte del plan parcial, que hace parte integral del presente decreto.
- d) El diseño y construcción de andenes, de acuerdo con los requerimientos del Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público -MECEP-.

PARÁGRAFO I: Las cargas locales de las que habla el presente artículo, deberán quedar contenidas en las correspondientes licencias de urbanismo. El pago equivalente de las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión de zonas verdes al Municipio de Cali, deberá realizarse conforme a los procedimientos establecidos en el presente Decreto, durante la vigencia de las licencias que se aprueben en desarrollo del presenta plan.

PARÁGRAFO II: Será responsabilidad del promotor y/o ejecutor, la elaboración de estudios técnicos específicos y el diseño y construcción de las redes de servicios públicos, vías locales, la dotación de zonas verdes y demás cargas locales de la urbanización, de acuerdo con las características y especificaciones del marco legal en la materia, el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali y el presente Decreto.

22
[Signature]



DECRETO No. 411.0.20.0647 de 2013

(Octubre 10)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVA KOREA UBICADO EN LA MANZANA A-0271 DEL BARRIO SAN PEDRO

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 25. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. La Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá aportar los planos que delimiten las áreas presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, según lo establecido en el Acuerdo 0321 de 2011.

ARTICULO 26. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo establecido por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el ajuste de planes parciales se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

ARTICULO 27. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el 4300 de 2007.

ARTICULO 28. VIGENCIA Y PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Decreto rige desde su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y tendrá una vigencia de siete (7) años.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Santiago de Cali, a los 10 () días del mes de OCT. de Dos Mil Trece (2013).

Rodrigo Guerrero Velasco
ALCALDE SANTIAGO DE CALI



León Darío Espinosa Restrepo
DIRECTOR DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

- Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Ing. Gloria Pardo, Arq. María Elssy Burgos, Arq. Victoria Eugenia Muñoz, Ing. Fernando Martínez, Ing. Andrés Prieto, Ing. Francisco Javier Bonilla, Econ. Diana Marcela Méndez, Ing. Isabel Cristina Parra, Arq. Sonia Cristina Enriquez, Arq. Álvaro Díaz, Arq. Edwin Segura, Abog. Martha Isabel Bolaños Mesa
Revisó: Alicia Rodríguez Palacio – Profesional Especializado Subproceso Acto Administrativo, Martha Lucía Ramírez Quiñones – Asesora Líder Subproceso Acto Administrativo
Aprobó: Javier Mauricio Pachón Arenales, Jefe de Oficina Dirección Jurídica