

Mayo

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el Artículo 315 de la Carta Política, en concordancia con el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411,0.20.0516 de 2016, y,

#### CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 "Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias del 28 de septiembre de 2016", la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DAPM, es la siguiente:

"Despacho del Director Subdirección de Planificación del Territorio Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico Subdirección de Desarrollo Integral Unidad de Apoyo a la Gestión".

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de conformidad con el numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo "preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan."

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, macroproyectos 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 el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, el Decreto Nacional 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012; todos los anteriores, actos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanisticas aplicables para la formulación del mismo.

Página 1 de 39

A 7-



NAVO

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.

Que de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta unicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes unicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario. (...)".

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali"; anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del presente Plan Parcial, por cuanto éste fue aprobado en vigencia del precitado POT.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra "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, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada".

Que el mismo Acuerdo Municipal 069 de 2000, en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

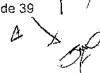
Que el área de planificación del Plan Parcial Piedrachiquita, se encuentra localizada en suelo de expansión urbana, por lo que le aplica el tratamiento urbanístico de Desarrollo, conforme a las normas urbanísticas contenidas en los artículos 278 al 282 del Acuerdo Municipal 069 del 2000 (POT).

Que el Acuerdo Municipal 069 del 2000, en su artículo 219 determina en el Proyecto Estructurante de Vivienda y Mejoramiento, como estrategia dentro del Programa de Vivienda Nueva a largo plazo, que "(...) los programas de vivienda (...) se desarrollarán en el suelo de expansión urbana definido en el presente Acuerdo (...)", estableciendo así la vocación residencial del área de expansión Corredor Cali - Jamundí.

Que el artículo 254 del mismo Acuerdo Municipal 069 de 2000 define las áreas de actividad como "(...) las diferentes zonas de la ciudad, delimitadas en razón de la relativa homogeneidad del uso al cual deben destinarse los inmuebles allí localizados.

El área de actividad se determina tomando en consideración la localización y la función que deben desempeñar las actividades urbanas en una determinada porción del territorio urbano, atendiendo a la

Página 2 de 39





""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUND!""

política de optimizar su aprovechamiento y evitar la mezcla indiscriminada y conflictiva de usos. La relación cuantitativa entre el uso principal que la caracteriza y los demás usos complementarios, busca asegurar la permanencia de su identidad funcional y la consolidación de los procesos que deben conducir a la concreción del modelo de ciudad proyectada (...)".

Que en línea con lo anterior, el artículo 244 Normas Complementarias del POT, dispuso que, "(...) Entre otras, harán parte de las normas complementarias: (...) 4. La localización de terrenos y la asignación específica de porcentajes para vivienda de interés social en cada uno de los Planes Parciales, cuyo objeto sea desarrollo de vivienda en suelo urbano y en suelo de expansión urbana (...)".

Que el POT determinó como Residencial la vocación del área de expansión Corredor Cali - Jamundí, en consideración a lo dispuesto en los artículos 14 y 219 del Acuerdo Municipal 069, sin embargo, no fijó un área de actividad específica para el Corredor Cali - Jamundí.

Que como resultado de lo anterior, el plan parcial adoptado mediante Decreto Municipal 411.0.20,387 del 27 de junio de 2016, determinó áreas de actividad Residencial Neto, Residencial Predominante y, particularmente para las manzanas M1, M9 y M10, determinó el área de actividad Económica Predominante, concentrando así la posibilidad de actividades comerciales de mayor impacto en un solo punto, conservando la vocación residencial determinada por el POT para el área de expansión.

Que el artículo 262 - Área de Actividad Económica Predominante, establece esta como "(...) 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 (...)", cuyo propósito "(...) se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando: a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad

Que el área de planificación de la Unidad de Gestión No. 4 del plan parcial de Desarrollo "Piedrachiquita", se encuentra localizado en la zona de expansión corredor Cali - Jamundí, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

POR EL NORTE Predio antiguo Autocine y Hacienda Piedragrande.

POR EL ORIENTE Eje de la futura Calle 42

POR EL SUR Hacienda El Capricho

residencial neta o predominante (...)", entre otros.

POR EL OCCIDENTE Con la Via Cali – Jamundi (Calle 25) y Via a Puerto Tejada.

Que la superficie delimitada como área de planificación del plan parcial en el Decreto Municipal 411.0.20.0387 del 2016, tiene una cabida de 600.177,7 m2, (60 hectáreas aproximadamente), área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico y Área de Planificación.

Página 3 de 39



""POR EL GUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL GUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

Que la composición predial del área de planificación, entendida como la identificación de los predios privados que componen el plan parcial al momento de adopción del Decreto Municipal 411.0.20.0387 de 2016, es la siguiente:

## CUADRO COMPOSICIÓN PREDIAL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

№ PREDIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA	PROPIETARIOS	IDENTIFICACIÓN	
			ADMINISTRADORA LOS VALLADOS S.A.S.	NIT. 8050211111	
		J.E.VELASCO R. & CIA S.C.A.	NIT, 8050121266		
TO THE PROPERTY OF THE PROPERT			JULIA ELVIRA DE ULLOA & GIA, S.C.A.	NIT. 8002480251	
2000302410000	370 – 171088.	600177,100	LUCIA VELASCO REINALES (HOY LA HERENCIA II S.A.S.)	NIT. 9003917965	
		LUZ MARINA VELASCO REINALES (HOY SACHAMATE V S.A.S)	NIT. 9003917958		
				MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO Y CIA S.C.A	NIT. 8050092394

Que mediante Resolución No. 4132.010.21-0246 de diciembre 27 de 2018, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL DISEÑO GEOMÉTRICO EN PLANTA DEL AJUSTE PARA EL ENLACE NOR-ORIENTAL DE LA INTERSECCIÓN DE LA VÍA CALI- JAMUNDÍ CON LA VÍA PUERTO TEJADA (CARRERA 122) EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA, LOCALIZADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DE SANTIAGO DE CALI", el Departamento Administrativo de Planeación aprobó el diseño geométrico de la precitada intersección, la cual tuvo concepto favorable del Comité de Movilidad del Nivel Operativo de acuerdo con el Acta No. 4152.0.1.18 del 09 de octubre de 2018.

Que el 17 de enero de 2019, el señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A identificada con Nit. No. 860037900-4, mediante comunicación No. 201941730100043252, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación la solicitud de modificación del Plan Parcial Piedrachiquita, con base en el anuncio del proyecto de ampliación del Tercer Carril vía Cali- Jamundí entre las Carreras 100 y 127, retorno Cascajal Vía Cali- Jamundí.

Página 4 de 39



24

Mayo

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

Que en este sentido, la Constructora Bolívar S.A presentó directamente la modificación de la Unidad de Gestión No. 4 del plan parcial Piedrachiquita, por no considerar necesario acudir al trámite de solicitud de determinantes.

Que de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Cali del 03 de enero de 2019, con radicación No. 20180115539-INT, se verifica que el señor MAURICIO AFANADOR GARCÉS, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.359969, actúa como Gerente de la Constructora Bolívar S.A.

Que mediante oficio con radicación No. 201941320500004441 del 28 de enero de 2019, se solicitó al Promotor, en el marco del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, realizar la publicación de la convocatoria pública a vecinos del plan parcial Piedrachiquita.

Que en la Anotación No. 25 con radicación No. 2016-82273 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-171088 del 29 de enero de 2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, consta la transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil para incrementar el Fideicomiso Piedrachiquita por los señores VELÁSCO R. Y CÍA S.C.A, JULIA ELVIRA DE ULLOA & CÍA S.C.A, HERENCIA II S.A.S, SACHAMATE V S.A.S, y SOCIEDAD MARÍA EUGENIA VELÁSCO DE ACEVEDO & CÍA S.C.A a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A FIDEICOMISO PIEDRACHIQUITA VIS Nit. 830.053.700-6.

Que en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. Y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., suscrito el 03 de junio de 2016, consta por una parte que la Constructora, en calidad de FIDEICOMITENTE, celebró mediante documento privado con los propietarios relacionados en el Cuadro No. 1, PROMESA BILATERAL DE COMPRA el 28 de enero de 2015, y que estará a cargo del desarrollo integral de los proyectos en el predio 370- 171088.

Que el señor FERNANDO HINESTROSA REY, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.253, para el citado Contrato de Fiducia Mercantil actuó como representante legal de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., calidad que ostenta según el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, con código de verificación No. 11923629063DE5 del 02 de enero de 2019, donde se verifica su calidad de presidente de la Fiduciaria.

Que en el OTROSÍ No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. Y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. del 03 de agosto de 2016, se modificó la expresión "FIDEICOMISO PIEDRACHIQUITA VIS" por "FIDEICOMISO CIUDAD PACÍFICA VIS".

Que para la ejecución del proyecto, la CONSTRUCTORA BOLÍVAR obtuvo licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo del predio 370-171088, mediante Resolución

Página 5 de 39



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DÉCRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

No. CU3-009963 del 15 de noviembre de 2016, para la totalidad de las 4 Unidades de Gestión del Plan Parcial Piedrachiquita:

Que en la Anotación No. 28 con radicación No. 2017-119932 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-171088 del 29 de enero de 2019; de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, consta la división material realizada por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD PACÍFICA VIS NIT 830.053.700-6.

Que en el marco del desarrollo del plan parcial se reporta la modificación de la licencia urbanística No. CU3-009963 del 15 de noviembre de 2016, mediante la licencia No. CU3-0010382 del 28 de abril de 2017, otorgada en la Curaduría Urbana No. 3 para el predio 370-171088, en la que se aprobó el ajuste del área bruta del lote, manteniendo el proyecto urbano aprobado para todo el plan parcial Piedrachiquita.

Que con base en la licencia antes mencionada, se han obtenido las Licencias de Construcción para tres Unidades de Gestión que se muestran en el siguiente cuadro, faltando por obtener las licencias para la Unidad de Gestión 4, cuyas manzanas están localizadas sobre la Calle 25 y la Vía a Puerto Tejada.

#### CUADRO LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PROYECTOS CIUDAD PACÍFICA

Unidades de Gestión	Lote - Proyecto	Resolución	Fecha
LIC 4	Lote 3 - MIRASOL II	CU3-011337	14/06/2018
UG-1	Lote 4 - MIRASOL	CU3-010722	21/09/2017
	Lote 5 - AURORA	CU3-011025	02/02/2018
UG-2	Lote 6 - CIELOS	CU3-011524	29/08/2018
<u>.0G-2</u>	Lote 14 - ACUARELA II	CU3-010999	22/01/2018
	Lote 15 - VENTURA II	760011180239	25/06/2018
	Lote 7 - VENTURA	CU3-010550	11/07/2017
UG-3	Lote 16 - AGUACLARA	CU3-010637	17/08/2017
	Lote 17 - ACUARELA	CU3-010483	05/06/2017
	Fuente: Constru	ctora Bolivar	

Que la modificación solicitada se refiere a la Unidad de Gestión No. 4, sobre la cual se señaló que no se ha emitido licencia de construcción alguna, conforme a la documentación del presente trámite.

Que la configuración predial de la Unidad de Gestión No. 4; de la que se solicita la presente modificación, contiene los siguientes predios:

Página 6 de 39



DECRETO No. (4112,010,20,0305) DE 2019

1940 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL DÉCRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR

CALI - JAMUNDI""

## CUADRO ÁREAS Y PREDIOS UNIDAD DE GESTIÓN 04

PREDIO	ÁREA M2	M.I.	PROPIETARIO
MANZANA 1	21,040,9	M.I. 370-970000	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fidelcomiso Ciudad Pacifica: VIS
MANZANA 2	13:831,9	M.I. 370-970001	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fideicomiso Ciudad Pacifica VIS
MANZANA 9	33,630,3	M.I. 370-970008	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fideicomiso Ciudad Pacifica VIS
MANZANA 10	16,677,8	M.I. 370-970009	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fideicomiso Ciudad Pacífica VIS
MANZANA 11	12.909,5	M.I. 370-970010	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fideicomiso Ciudad Pacifica VIS
LOTE 18 ZONA A COMPENSACIÓN VIAL	2.541,0	M.I. 370-970017	Municipio de Santiago de Cali**
ZONA VERDE A	12.064,35	M.I. 370-970030	Municipio de Santiago de Cali**
ÁREA ACEQUIA EN ZVA	137,6	M.I. 370-970023	Municipio de Santiago de Cali**
EQUIPAMIENTO 1	6.549,43	M.I.370-970019	Municipio de Santiago de Cali**
ACEQUIA + ÁREA DE MANTENIMIENTO EQ1	685,4	M.J. 370-970021	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 25	2.036,9	M.I. 370-970040	Município de Santiago de Cali**
CARRERA 129	3.973,2	M.I. 370-970068	Municipio de Santiago de Cali**
CARRERA 122 *Totalidad Cra 122	*45,887,2	M.I. 370-970067	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 42 *Totalidad CII 42	*13,810,7	M.I. 370-970044	Município de Santiago de Cali**
CARRERA 120	5.212,00	M.I. 370-970058	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 30 Tramo 1	1.605,52	M.I. 370-970041	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 30 Tramo 2	2,082,5	M.I. 370-970042	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 30 Tramo 3	1.560,7	M.I. 370-970043	Municipio de Santiago de Cali**
CARRERA 121	3.591,1	M.J. 370-970061	Municipio de Santiago de Cali**
CARRERA 121A	3.564,3	M.I. 370-970064	Municipio de Santiago de Cali**

\*\*Es importante aclarar que de conformidad con la incorporación de áreas públicas dispuesta en el artículo 2.2.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los predios que corresponden a las cesiones viales, zona verde y equipamiento, a la fecha, aparecen en los respectivos follos de matrícula inmobiliaria como cesiones obligatorias con destino a uso público cuyo títular es el MUNICIPIO DE CALI. Sin embargo, la entrega material, la ejecución de obras y las respectivas dotaciones o adecuaciones, del artículo 2.2.6.1.4.7 idem, no han sido recibidas por el organismo competente de la Administración, motivo por el cual, la obligación de la entrega material de las zonas de cesión continúa a cargo del urbanizador responsable.

Que según lo establecido en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, la vía Cali -Jamundí o Calle 25, está clasificada como Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0), mientras que la Vía a Puerto Tejada corresponde al Corredor Suburbano Interregional Cali - Puerto Tejada (VIR-2). Tanto sus secciones viales, como las demás condiciones para el manejo de la intersección, son las autorizadas 🔬

Página 7 de 39



Mayo 24

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL ĎECRETO MUNICIPAL 411,0.20,0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

en su momento por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, las cuales quedaron expresadas en el correspondiente decreto de adopción.

Que las secciones viales de los corredores están establecidas en los artículos 73 y 74 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, y para el caso de la Calle 25, corresponde a una sección transversal de 110 metros distribuida como se muestra en el siguiente cuadro:

SECCIÓN TRANSVERSAL CLL 25 ENTRE CRA 100 Y RÍO JAMUNDÍ (VIR – 0)

DESCRÍPCIÓN	METROS	
Andén	3.00	
Zona de protección ambiental	5.00	
Calzada de servicio	7.00	
Zona verde	2,50	
Ciclovía	2.50	
Zona Verde	2,50	
Calzada Central	10.50	
Área de reserva para transporte masivo (mínimo)	30.00	
Zona de protección ambiental	3,50	
Zona para canal	7.00	
Zona de protección ambiental	3.50	
Calzada central	10.50	
Zona verde	2.50	
Ciclovia	2.50	
Zona verde	2,50	
Calzada de servicio	7.00	
Zona de protección ambiental	5.00	
Andén	3.00	
ANCHO TOTAL	110.00	
Fuente: Documento Técnico de Soporte, Plan Parcial "Piedrachiquita" 2014. Pag 51 (artículo 74 del Acuerdo 069 de 2000)		

Que el artículo 73 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, señala que el Corredor Inter-Regional de transporte Masivo "(...) tendrá un ancho mínimo de ciento diez (110) metros a lo largo de las vías férreas que atraviesan el municipio de Calí, desde el límite con el Municipio de Yumbo, hasta los límites con los Municipios de Jamundi y Palmira; su sección se distribuye a partir del eje de la vía ferrea en 27:50 metros a cada lado para el corredor propiamente dicho y 27.50 metros a cada lado para la zona de transición (...)".

Que la sección prevista en el POT y en el plan parcial confrontada con respecto al desarrollo vial existente debe entenderse así: las calzadas actuales corresponden a la futura calzada central oriental, quedando pendiente por construir las calzadas central y lateral del costado occidental (margen occidental de la vía férrea), los sistemas de ciclovías y senderos peatonales y la calzada lateral o de servicio del costado oriental.

Que conforme a lo establecido en el Decreto Municipal 0387 de 2016 - mediante el cual se adoptó el Plan Parcial Piedrachiquita, la este le correspondía ceder el área afectada y adecuar la calzada de servicio oriental y la zona de protección que contendría la cicloinfraestructura, reservando el área correspondiente.

Página 8 de 39

39\ A



Mayo 24

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

Que el diseño de la Calle 25 y su intersección con la Vía a Puerto Tejada, aparece en los planos adoptados del Decreto Municipal 411.0.20.0387 del 27 de junio de 2016, el cual corresponde al diseño elaborado por la firma Ingeniería de Consulta Ltda, para la Secretaría de Infraestructura Vial y Valorización como parte del Proyecto del Sistema Integrado de Transporte Masivo - Tren Ligero, cuyas secciones son iguales a las adoptadas por el POT.

Que dicho proyecto diseño un intercambiador tipo "trompeta" ubicado sobre la margen occidental, elevando las calzadas centrales de la vía a Puerto Tejada, para solucionar la intersección generada con el Corredor Suburbano Interregional Cali – Puerto Tejada.

Que la ampliación del tercer carril de la vía Cali Jamundí entre Carreras 100 y 127 que va a ejecutar la Administración Municipal, modifica las secciones viales de la Calle 25 y el enlace con la Carrera 129 (Vía a Puerto Tejada).

Que de conformidad con lo establecido en los Decretos Municipales 834 y 866 expedidos en diciembre de 2017, la ampliación del tercer carril de la Calle 25 requiere utilizar el costado oriental de la calzada existente, en busca de preservar el ecosistema de humedales existente sobre el costado occidental. El diseño aprobado por el Comité de Movilidad en la sesión del 11 de octubre de 2018, impacta las áreas útiles del plan parcial. Piedrachiquita adoptado.

Que en el marco de la modificación, los promotores del plan parcial propusieron el cambio del área de actividad Económica Predominante de las manzanas M1, M9 y M10, a Residencial Predominante, en concordancia con la vocación territorial para el área de expansión urbana y las determinaciones del Acuerdo Municipal 069 del 2000 (POT).

Que mediante oficio No. 201941320500007571 del 05 de febrero de 2019, la Subdirección de Planificación del Territorio informó al Promotor que en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaria respecto a la revisión a la formulación a más tardar el día 28 de febrero de 2019.

Que el día 07 de febrero de 2019, en escrito No. 201941730100129312 el Promotor dio a conocer la publicación en el Diario Occidente del trámite de modificación del plan parcial Piedrachiquita. Lo anterior, se verifica en la página No. 10 ÁREA LEGAL del Diario Occidente del día 01 de febrero de 2019.

Que pasados los 10 días hábiles de la citada publicación, no se recibieron peticiones, ni manifestaciones por parte de los interesados o vecinos colindantes en relación con el trámite de modificación de la Unidad de Gestión No. 4 del Plan Parcial Piedrachiquita.

Que la presente modificación a la Unidad de Gestión No. 4 del plan parcial Piedrachiquita, implica la redistribución del perfil vial en relación con la Calle 25 y el cambio de área de actividad Económica Predominante a Residencial Predominante. No obstante, la modificación de la UG-04 no realiza nuevos planteamientos ni modificaciones a la estructura ecológica principal, por cuanto se atiene a los aspectos ambientales concertados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC, mediante las Resoluciones Nos. 0100-0710-0416-2015 del 10 de julio de 2015, 0100-0710-0863-

Página 9 de 39



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

2015 del 17 de diciembre de 2015 y el Acta del 20 de enero de 2016, motivo por el cual, la presente modificación en los términos del parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional de 1077 de 2015, no es objeto de concertación ambiental.

Que para la presente modificación se aportó la factibilidad de servicio público de acueducto y alcantarillado por parte de EMCALI EICE ESP, Oficio 360-.4-DP-0185 del 20 de septiembre de 2016.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio, mediante oficio con radicación No. 201941320500015281 con fecha de recibido del 28 de febrero de 2019, informó a la Constructora Bolivar S.A. que a más tardar el día 29 de marzo de 2019, se pronunciaría de manera oficial respecto a los contenidos que conforman la formulación del ajuste del plan parcial Piedrachiquita.

Que en el marco de la revisión de la modificación de la Unidad de Gestión No. 4, la Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio No. 201941320500028061 del 28 de marzo de 2019 dirigido al Formulador, y con base en el resultado de la reunión sostenida el 12 de marzo de 2019 con EMCALI EICE ESP y la mesa técnica realizada con la Secretaria de Infraestructura, la EMRU EIC y el DAPM el día 18 de marzo de 2019, encontró que respecto del componente técnico de servicios públicos sobre la Calle 25, debía determinarse el responsable de la ejecución de las redes domiciliarias de acueducto y alcantarillado (pluvial y sanitario) en la franja de manejo y mantenimiento de la acequia que va paralela a la Calle 25, el movimiento de la sala de ventas, la construcción del Box Culvert en la Carrera 121 y la constancia de la definición del Comité de Movilidad respecto a la parada del SITM MIO.

Que el contenido del oficio No. 201941320500028061 del 28 de marzo de 2019, con base en el resultado de otras reuniones llevadas a cabo los días 20, 26 y 29 de marzo, fue aclarado mediante oficio No.201941320500028881 del 01 de abril de 2019, por la Subdirección de Planificación del Territorio, señalando que:

- La Secretaría de Infraestructura remitió el plano actualizado de la ampliación de la Calle 25, aclarando que el límite del proyecto de la ampliación vial, es el borde oriental del andén de la Calle 25, en las manzanas 1 y 9, y en este sentido, la adecuación hasta este borde corresponde al proyecto de ampliación y no al plan parcial.
- En el mismo sentido, se precisó que la manzana 10 del plan parcial no es impactada por la intersección de la vía a Puerto Tejada.
- En reunión del 20 de marzo de 2019, la Secretaría de Infraestructura señaló que EMCALI requiere que el DAPM defina sobre cuál es la línea de antejardín y la línea de paramento en las manzanas 1 y 9 del plan parcial.
- El día martes 26 de marzo de 2019, el DAPM precisó al personal de la Secretaría de Infraestructura, el límite del paramento de las manzanas 1 y 9; información que es requerida por EMCALI para la definición de las infraestructuras de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, para actualizar los diseños aprobados previamente, antes de definirse el proyecto de ampliación de la Calle 25 -Vía Calí – Jamundí.
- Respecto a la construcción de los box culvert y el movimiento de la sala de ventas, el día 29 de marzo se realizó reunión en la dirección del DAPM, en la cual la Secretaría

etarla of /

Página 10 de 39



"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DÉCRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

de Infraestructura dio claridad acerca de la construcción de los box culvert para la acequia que atraviesa las Carreras 121 y 121A, indicando que estos fueron construidos aproximadamente hace tres semanas.

 Es importante indicar que, el ajuste en el componente de servicios públicos ha sido un tema sobreviniente a la modificación, el cual no fue desarrollado o replanteado en el DTS, donde no se encuentra evidenciado este componente, por consiguiente, en la propuesta de modificación las obligaciones siguen siendo las establecidas en el Decreto Municipal – 411.0.20.0387 del 27 de junio de 2016.

Que mediante escrito con radicación No. 201941730100409932 del 02 de abril de 2019, la Constructora Bolívar S.A, en calidad de Formulador de la modificación de la Unidad de Gestión No. 4 del plan parcial Piedrachiquita, radicó los planos y la cartografía que complementan el DTS y demás documentos de la modificación ajustados al componente de servicios públicos e infraestructura requeridos en las citadas reuniones.

Que con base en lo anterior, se establece que la presente modificación no afecta el reparto equitativo de cargas y beneficios de la Unidad de Gestión No. 4 ni en las otras Unidades de Gestión del Plan Parcial, por cuanto del análisis de la presente modificación se concluye que, el Decreto No. 411.0.20.0387 de 2016 estableció que al Plan Parcial "Piedrachiquita" le correspondía ceder el área afectada y construir la calzada de servicio oriental para la Vía Cali Jamundí (Calle 25). Con la modificación del diseño de la Vía Cali Jamundí (Calle 25), se refleja un aumento del área de afectación vial sobre la manzana 9 de la Unidad de Gestión 4, lo que implica la disminución del área útil de la manzana 9 en 656,4 metros cuadrados y, en consecuencia, la modificación de las secciones viales de la Calle 25 y su enlace con la Carrera 129 -Vía a Puerto Tejada, y ajustes menores a las intersecciones con las Carreras 120, 121, 121 A, y 122.

Que el valor de las áreas adicionales a ceder por parte del Plan Parcial, y el valor de la carga urbanística de adecuación de la Calle 25 (50% de 4.708.3 m2 que es el área total de la calzada) que entra a ser asumido por Santiago de Cali son similares, razón por la cual no se afecta el reparto de cargas y beneficios del plan parcial.

Que por otra parte, en el marco del proceso de revisión del plan parcial objeto del presente, se encontró un error formal de digitación en el Cuadro No. 14 contenido en el artículo 28 del Decreto Municipal 411.0.20.0387 del 27 de junio de 2016, correspondiente a la Manzana 12 de la Unidad de Gestión 01. Una vez revisada la documentación técnica de formulación del plan parcial, así como su cartografía, se encontró que el área de la Manzana 12 de la UG-01 es 16.927,6 M2, en lugar de 15.423,7 M2, por tanto, se hace la precisión de la modificación del artículo 28 llevada a cabo en el presente Decreto.

Que a partir de la modificación del área útil de la UG04 como resultado de la ampliación del tercer carril de la Calle 25, el área neta urbanizable planimétrica de la Unidad de Gestión 04 también cambia, lo que implica que el área neta urbanizable total del plan parcial, se reduce. Esto se encuentra enunciado en el numeral 4.2.4 del Documento Técnico de Soporte que forma parte integral del Decreto Municipal 411.0.20.0387 del 27

Página 11 de 39



DECRETO No. (4112,010.20, 0306) DE 2019

1000

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ""

de junio de 2016, motivo por el cual se aclaran las áreas netas urbanizables resultantes de la presente modificación, tal y como se muestra a continuación.

#### CUADRO ORIGINAL DTS PIEDRACHIQUITA

Reparto del Área N	eta Urbaniza	ble para el ca	ilculo de apro	ovechamiento	os
Descripción	TOTAL	UG1	UG2	UG3	UG4
Área Bruta del Plan Parcial	600.177,1	177.792,1	140.764.1	120.270,5	161.350,4
% de participación	100	29,6	23,5	20,0	26,9
Área Neta Urbanizable (ANU) para cálculo de aprovechamientos	484.058,7	143.394,0	113,530,0	97.001,3	130.133,4
% de participación	100	29,6	23,5	20	26,9
Área Neta Urbanizable según planimetria	484.058,7*	143.211,3	111,142,9	97.232,2	132.472,3**
% de participación	100	29,58	22,96	20,09	27,37

<sup>\*</sup> Área Neta Urbanizable planimetrica total, que se debe modificar con motivo del cambio en el Área Neta Urbanizable planimétrica de la UG04.

\*\* Área Neta Urbanizable planimétrica de la UG4, que debe modificarse a partir de la ampliación de la Calle 25.

## PRECISIÓN AL CUADRO DEL DTS PIEDRACHIQUITA

Reparto del Área N	eta Urbaniza	ble para el ca	alculo de apro	vechamiento	os
Descripción	TOTAL	UG1	UG2	UG3	UG4
Årea Bruta del Plan Parcial	600,177,1	177.792,1	140.764,1	120.270,5	161.350,4
% de participación	100	29,6	23,5	20,0	26,9
Área Neta Urbanizable (ANU) para cálculo de aprovechamientos	484.058,7	143,394,0	113.530,0	97.001,3	130,133,4
% de participación	100	29,6	23,5	20	26,9
Área Neta Urbanizable según planimetria	483.402,3*	143.211,3	111.142,9	97,232,2	131,815,9**
% de participación	100	29,6	23,1***	20	27,3***

Área Neta Urbanizable planimétrica total modificada, como resultado de restarle un total de 656,4 M2 por la ampliación de la Calle 25 en el plan parcial.

Área Neta Urbanizable planimétrica de la UG4 modificada, como resultado de descontar 656,4 M2 correspondientes a la ampliación de la Calle 25.

% de participación modificado, a partir de los ajustes en las áreas netas urbanizables de la UG4, y el total.

Que una vez analizada la propuesta de modificación de área de actividad; a la luz de las disposiciones normativas contenidas en el Acuerdo Municipal 069 del 2000 (POT), se encontró procedente dicha modificación, toda vez que contribuye a la consolidación de la vocación del territorio, y reduce los impactos que pudiesen generarse con motivo de la implementación de grandes proyectos comerciales de escala urbana.

Que en consecuencia, la Subdirección de Planificación del Territorio expidió la Resolución No. 4132.2.21-001 del 04 de abril de 2019 "POR LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN No. 4 DEL PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO MUNICIPAL No. 411.0.20,387 DEL 27 DE JUNIO DE 2016".

Que tal y como consta en la constancia de Notificación Personal No. 201941320500033071, el día 12 de abril de 2019 el señor CARLOS FELIPE MALDONADO ZAPATA, identificado con cédula de ciudadania No. 14.621.970 expedida o

Página 12 de 39



DEL CHALSE MODIFICA EL DECRETO M

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI- JAMUNDÍ"

en Cali (Valle), se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2..21-001 del 04 de abril de 2019.

Que el señor MALDONADO ZAPATA actuó en calidad de autorizado de la señora LUZ JENNY VÁSQUEZ CORTÉS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.898.903; Representante Legal Judicial de la CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. identificada con Nit. No. 860037900-4 quien, a su vez, actúa de conformidad con el poder Especial otorgado por la Fiduciaria DAVIVIENDA, Vocera y Administradora del Fideicomiso Ciudad Pacífica identificada con Nit. No. 830.053.700-6 suscrito el 10 de octubre de 2016 por el señor JESÚS MAURICIO ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.441.594 de Bogotá, D.C., en calidad de suplente del presidente.

Que por lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de modificación de la Unidad de Gestión No. 4 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Piedrachiquita, adoptado mediante Decreto No. 411.0.20.387 del 27 de junio de 2016, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de soporte, formulación, y cartografía, así como factibilidad de servicios públicos, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y al POT, aplicable al trámite.

Que en virtud de lo anterior,

#### **DECRETA**

## CAPÍTULO 1.

#### ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN, Adóptese la modificación de la Unidad de Gestión 4 del plan parcial de desarrollo urbano ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali — Jamundí denominado "Piedrachiquita", la cual se encuentra conformada por las manzanas 1, 2, 9,10 y 11, y el lote 18, del Decreto Municipal 411.0.20.0387 del 27 de junio de 2016, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto Municipal.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 4. Las decisiones contenidas en el presente acto administrativo están dadas sobre la Unidad de Gestión No. 4, la cual se encuentra delimitada por el poligono comprendido entre los elementos estructurantes del Sistema Vial y de transporte definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, como se describe a continuación:

POR EL NORTE

Predio antiguo Autocine y Hacienda Piedragrande.

POR EL ORIENTE

Eje de la futura Calle 42

POR EL SUR

Hacienda El Capricho

POR EL OCCIDENTE

Con la Via Cali - Jamundi (Calle 25) y Via a Puerto Tejada.

Página 13 de 39



240

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO. Sobre los predios incluidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Piedrachiquita, no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimite la propuesta del plan parcial, caso en el cual deberá cumplirse con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 4. La Unidad de Gestión 4 del plan parcial Piedrachiquita, actualmente cuenta con la siguiente composición predial:

### CUADRO COMPOSICIÓN PREDIAL UNIDAD DE GESTIÓN No. 4

PREDIO:	ÁREA M2	M.L.	PROPIETARIO
MANZANA 1	21040.9	M.I. 370-970000	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fideicomiso Ciudad Pacífica VIS
MĄNZANĄ 2	13831,9	M.I. 370-970001	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fideicomiso Ciudad Pacífica VIS
MÁNZANÁ Ś	33630,3	M.I. 370-970008	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fidelcomiso Ciudad Pacifica VIS
MANZANA 10	16677,8	M.I. 370-970009	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fidelcomiso Ciudad Pacífica VIS
MANZANA 11	12909,5	M.f. 370-970010	Fiduciaria Davivienda como vocera y administradora del Fideicomiso Ciudad Pacífica VIS
LOTE 18 ZONA A COMPENSACION VIAL	2541,0	M.I. 370-970017	Municipio de Santiago de Cali**
ZONA VERDE A	12064,35	M.I. 370-970030	Município de Santiago de Cali**
ÀREA ACEQUIA EN ZVA	137,6	M.I. 370-970023	Municipio de Santiago de Cali**
EQUIPAMIENTO 1	6549,43	M.I.370-970019	Municipio de Santiago de Cali**
ACEQUIA + ÁREA DE MANTENIMIENTO EQ1	685,4	M.I. 370-970021	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 25	2036,9	M.I. 370-970040	Municiplo de Santiago de Cali**
CARRERA 1.29"	3973.2	M.I. 370-970068	Municipio de Santiago de Cali**
CARRERA 122 *Totalidad Cra 122	*45887,2	M.I. 370-970067	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 42 *Totalidad Cll 42	*13810,7	M.J. 370-970044	Municipio de Santiago de Cali**
CARRERA 120	5212,00	M.I. 370-970071	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 30 Tramo 1	1605,52	M.I. 370-970041	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 30 Tramo 2	2082,5	M.I. 370-970042	Municipio de Santiago de Cali**
CALLE 30 Tramo 3	1560,7	M.I. 370-970043	Municipio de Santiago de Cali**
GARRERA 121	3591,1	M.I. 370-970061	Municipio de Santiago de Cali**
CARRERA 121A	3564,3	M.I, 370-970064	Municipio de Santiago de Cali**

\*\*Es importante aclarar que de conformidad con la incorporación de áreas públicas dispuesta en el artículo 2.2.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los predios que corresponden a las cesiones viales, zona verde y equipamiento, a la fecha, aparecen en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria como cesiones obligatorias con destino a uso público cuyo titular es el MUNICIPIO DE CALL. Sin embargo, la entrega material, la ejecución de obras y las respectivas dotaciones o adecuaciones del artículo 2.2.6.1.4.7

Página 14 de 39

6 35 D



DECRETO No. (4112,010,20,026ら) DE 2019 Mayo 24

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR. CALI - JAMUNDÍ""

idem, no han sido recibidas por el organismo competente de la Administración, motivo por el cual, la obligación de la entrega material de las zonas de cesión continúa a cargo del urbanizador responsable.

Modifiquese el articulo 4 del Decreto 411.0.20.0387 de 2016, el cual ARTÍCULO 4. quedará así:

ARTÍCULO 4. 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. Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación, que consta de un documento escrito y cartografía de diagnóstico y de formulación.
- 2. DOCUMENTOS TÉCNICOS ANEXOS Estudios de detalle de los sistemas estructurantes del territorio.
- 3. DOCUMENTO TÉCNICO DE MODIFICACIÓN Documento técnico en el que se desarrollaron los aspectos técnicos y normativos que motivaron la modificación del plan parcial, con su correspondiente soporte cartográfico.
- 4. CARTOGRAFÍA. Indicada en el siguiente cuadro, con su respectiva escala.

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1:5000
.D2.	PLANTEAMIENTO URBANISTICO	1:5000
D3	ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	1:5000
D4	ESTRUCTURA DE MANZANAS	1:5000
D5	SISTEMA VIÁL	1:250
D5 A	AFECTACIÓN SISTEMA VIAL EN UG4-MZ9	1:5000
D6	PERFILES VIALES	1:5000
D7	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO- CESIONES OBLIGATORIAS	1:5000
D8:	SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	1:5000
D.9	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	1;5000
D10	RED DE ACUEDUCTO	1:5000
D11	RED DE ENERGÍA	1:5000
D12	RED DE TELÉFONOS	1:5000
D13	USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1:5000
D14	ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS	1:5000
D15	DELIMITACIÓN UNIDADES DE GESTIÓN	1;5000
D16	PLUSVALÍA	1:5000

Pagina 15 de 39



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0;20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

PARÁGRAFO. La presente modificación del plan parcial, sustituye los planos D2, D4, D5, D13, D14 y D15, los cuales se adoptan mediante el presente acto administrativo, y forman parte integral del documento.

ARTÍCULO 5. Modifiquese el artículo 5 del Decreto 411.0.20.0387 de 2016, el cual quedará así:

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese el siguiente cuadro que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial:

## CUADRO No. 3. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	M²
ÁREA TOTAL	600,177,1
AREA VIAS PRINCIPALES	116.774,8
ÁREA NETA URBANIZABLE	483.402,3
ÁREA DE ZONAS VERDES	117,740,1
ÁREA DE ZONAS PARA EQUIPAMIENTO	18.120,0
OBRAS HIDRÁULICAS	15.867,7
ÁREA ÚTIL SUPERMANZANAS	277.772,2

PARÁGRAFO 1. Las áreas descritas en el anterior cuadro, se calcularon con base en los planos topográficos incorporados a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 2. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano respectivo verificará el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016. No obstante, en ningún caso el resultado de dicha verificación podrá representar cesiones obligatorias inferiores a las establecidas en el Decreto de adopción del plan parcial.

ARTÍCULO 6. Modifiquese el artículo 9 del Decreto 411,0,20,0387 de 2016, el qual quedará así:

ARTÍCULO 9. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema vial del Plan Parcial Piedrachiquita está conformado por las vias principales y locales y se encuentra definido en los Planos Nos; D5-SISTEMA VIAL, D5 A-AFECTACIÓN SISTEMA VIAL EN UG4-MZ9 y D6-PERFILES VIALES, los cuales se describen a contínuación:

#### CUADRO No. 4, SISTEMA VIAL

SISTEMA VIAL	ALCASTALOL A TUEDA	TRAMO		
	NOMENCLATURA	DESDE	HASTA	
VÍAS: INTERREGIONALES	Calle 25 Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masívo de Pasajeros	Carrera 120	Via a Puerto Tejada	
	Carrera 129 Via Cäli – Puerto Tejada Corredor Suburbano Interregional	Calle 25	Carrera 122	

Página 16 de 3

39



# SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0305) DE 2019

Mayo 24

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DÉCRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"."

	NONE NO ATURA	TRAN	TRAMO		
SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	DESDE	HASTA		
VÍAS ARTERIAS	Carrera 122 (1)	Via Puerto Tejada	Calle 50		
PRINCIPALES VAP			Carrera 122		
VÍAS ARTERIAS	Carrera 120 (1)	Calle 25	Calle 50		
SECUNDARIAS VAS	Calle 42 (2)	Carrera 120	Carrera 122		
	Carrera 121	Calle 25	Calle 49		
	Carrera 121 A	Calle 25	Calle 49		
	0.11.44	Carrera 120	Carrera 121		
	Galle 44	Carrera 121 A	Carrera 122		
	Calle 30	Carrera 120	Carrera 122		
vilan Logist ma	0-11-47	Carrera 120	Carrera 121		
VIAS LOCALES	Calle: 45	Carrera 121 A	Carrera 122		
	Calle 47	Carrera 120	Carrera 122		
	0-10-47.0	Carrera 120	Carrera 121		
	Calle 47 A	Carrera 121 A	Carrera 122		
	Calle 49	Carrera 120	Carrera 121		
	Calle 49	Carrera 121 A	Carrera 122		
	Carrera 121	Calle 49	Calle 50		
VÍAS PEATONALES	Carrera 121 A	Calle 49	Calle 50		
	Anden Calle 50	Carrera 120	Carrera 122		

- (1) La sección transversal establecida en el POT se modifica para albergar los canales o colectores para el manejo de aguas lluvias extremas (ver plano D5A y D6).
- (2) Se mantiene la sección transversal establecida en el POT y su distribución interna se modifica para albergar las ciclorrutas (ver plano D5A y D6).

PARÁGRAFO 1. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser construidas por el urbanizador de cada una de las Unidades de Gestión, de acuerdo con el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo Municipal 069 del 2000, así como lo definido en el Decreto Municipal 4110.20,0387 de 2016.

PARÁGRAFO 2. Para la Avenida Ciudad de Cali – Calle 48, el urbanizador cederá la totalidad del suelo y adecuará las calzadas de servicio, incluida la construcción del andén, la zona verde, la ciclorruta y el separador que colinda con la respectiva calzada, de conformidad con el artículo 334 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 y los planos D5A y D6.

PARÁGRAFO 3. Para la Carrera 122, el urbanizador cederá la totalidad del suelo para el tramo comprendido entre la vía a Puerto Tejada y la Calle 47, pero adecuará la calzada con frente al plan parcial, el andén, la zona verde y la mitad del separador central. Para el tramo comprendido entre la Calle 47 y el límite oriental del Plan Parcial, cederá y adecuará la calzada con frente al plan parcial y la mitad del separador central. La cesión y @

Página 17 de 39

A



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

construcción del plan vial arterial se señala en los artículos 27, 28 y 30 del Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 – POT, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas se deberán compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques, para lo cual se aplicarán los excedentes de que trata el artículo 14 y los cuadros No. 6 y 7 del Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016. Agotados estos excedentes, el área no cedida en vías deberá ser compensada dentro de la Unidad de Gestión que la origina.

ARTÍCULO 7. Modifiquese el artículo 17 del Decreto 411.0.20.0387 de 2016, el cual quedará así:

ARTÍCULO 17. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TICS. De conformidad con lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550,4DP-1153-13 del 02 de diciembre de 2013 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P. 421.3-DP-0649/13 del 03 de diciembre de 2013 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P. 300-GAA-00858-15 del 15 de septiembre de 2015, de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P; presentado en el marco de la expedición del Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016, el área objeto de intervención del presente plan parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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, hacen parte integral del Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016 y el trazado de las redes de Servicios Públicos Domiciliarios se muestra en los planos: D8 SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO, D9 RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO, D10 RED DE ACUEDUCTO, D11 RED DE ENERGÍA, D12 RED DE TELÉFONOS. Las obras correspondientes a los Servicios Públicos para cada Unidad de Gestión se relacionan en el artículo 28 del Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016.

PARÁGRAFO 1. Estos planos son de carácter indicativo, por lo que los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios.

PARÁGRAFO 2. Se debe dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas de servicios públicos establecidas en el plan parcial, de acuerdo con los criterios que para tal efecto determine la empresa prestadora de servicios.

PARÁGRAFO 3. 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.

Página 18 de 39 -



DECRETO No. (4112.010.20, 0 209 ) DE 2019

Mayo 24

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

como las acometidas al usuario final. Deberá garantizarse la ductería suficiente para las redes de todos los operadores de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 4. El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el RETILAP y el RETIE, las demás normas concordantes y vigentes aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tiempo de iluminación que determine la Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 5. El plan parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS - de Cali, el cual se adoptó mediante el Decreto Municipal 1147 de 2015. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Municipal 0059 de 2009 "Por medio del cual se adoptan los manuales para la implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, instituciones educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos masivos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones".

PARÁGRAFO 6. Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo dispuesto en los Decretos Nacional 1077 de 2015, 3050 de 2013 y las demás normas que los modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 8. Modifiquese el artículo 19 del Decreto 411.0.20.0387 de 2016, el cual quedará así:

ARTÍCULO 19. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS, El área útil total del plan parcial corresponde a 277,772,2 metros cuadrados. La estructura de espacios privados se expresa en el PLANO No. D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el siguiente cuadro:

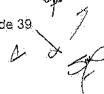
CUADRO No. 10 ÁREA ÚTIL UNIDADES DE GESTIÓN

UNIDADES DE GESTIÓN	ÁREA ÚTIL (M2)
1	64.302,5
2	68.191,4
3	45.303,4
4	99,974,9
TOTAL	277.772,2

ARTÍCULO 9. Modifiquese el artículo 20 del Decreto 411.0.20.0387 de 2016 el cual quedará así:

ARTÍCULO 20. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial Piedrachiquita se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que hace parte integral del Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016, en cumplimiento de lo establecido por el Parágrafo 1 del artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo Municipal 069 de 2000).

Página 19 de 39





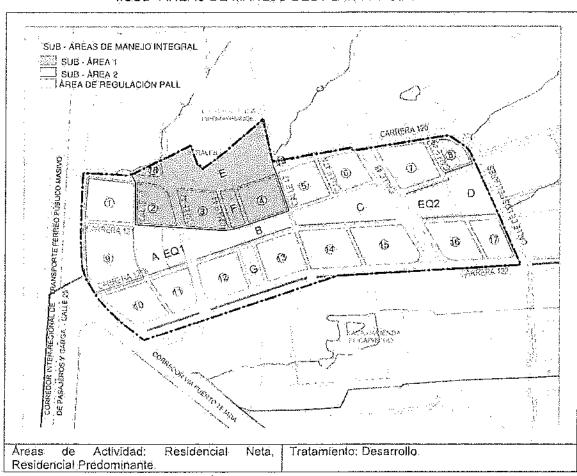
# ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0300) DE 2019

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

	CUADRO NO. 11				
FICHA	FICHA NORMATIVA URBANA				
Pieza Urbana: Cjudad Şur	Código del Poligono Normativo: PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA				
Comuna (s):	Área del Poligono Normativo (ha): 60,01				
Barrio (s): Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí Hoja					

#### L'SUB- ÁREAS DE MANEJO DEL PLAN PARCIAL



Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Poligono Normativo: Plan Parcial
	Piedrachiquita
Comuna (s):	Área del Polígono Normativo:
# *	60,01 (ha)
Barrio (s): Área de Expansión Urbana Co	rredor Cali-Jamundi Hoja
ILNORMA	S GENERALES SOBRE USOS
2.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD	
Subárea 1. Área de Actividad Residencial	Neta, Artículo 257 del POT.
	Predominante. Artículos 258 y 259 del POT.
2.2 USOS	
Los usos del suelo de este plan parcial p	para cada sub-area se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo

Los usos del suelo de este plan parcial para cada sub-área se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 POT y en el Decreto Municipal 4110.20:0387 de 2016, aplicando la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art 247 y 417) y la Matriz de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

Página 20 de 39

39



#### ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20, 6305) DE 2019

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DÉCRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ""

\*Frente a las vias Arterias Principales Calle 48 y Carrera 122, se permitirán los usos de ambito sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Sobre la Calle 48 se exceptúan los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5051, 5052, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530.

- \* Frente a las Vias Artérias Secundarias y Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852 y 853 la condición P-7.
- \*Para la expedición del Concepto de Usos del Suelo por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los usos permitidos para el plan parcial se homologarán a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme-CIIU- vigente al momento de la solicitud.
- \*Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

#### III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

#### 3.1 TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

Tratamiento: Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281). De conformidad con lo dispuesto en el plan parcial, presenta dos (2) Sub-áreas de Manejo

Sub-Área 1. Área de Actividad Residencial Neta definida en el artículo 257 del POT.

Sub-Área 2: Área de Actividad Residencial Predominante definida en el artículo 258 del POT. La Manzana 8 transitoriamente será habilitada como espacio de regulación para picos de aguas lluvias, hasta tanto se construya la infraestructura de canales de aguas lluvias que brindan solución a la recepción de aguas pluviales y a su entrega final, y su adecuación estará a cargo del plan parcial. En caso de que esta función se requiera de manera permanente deberá ser adquirida por la entidad o empresa a cuyo cargo esté la prestación del servicio. En caso de que esta Manzana se vaya a habilitar para el desarrollo, deberà surtirse el trámite de ajuste del plan parcial, establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

#### 3.2 APROVECHAMIENTOS

\*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se aplicarán de conformidad con la reglamentación establecida en el Decreto

-	DESCRIPCIÓN		SIN TRANSFERENCIAS DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIAS DE DERECHOS		
DESC			ÍNDICE MAX DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (LO)	INDICE MAX DE CONSTRUCCIÓN (LC)		
No Vivienda	Multifamiliar	0,24	1,40	0,24	1,80		
de Interès Social	Unifamiliar	0,65	-	0,70			
Vivienda de	Multifamiliar	0,30	1,40	0,33	1,95		
Interés Social	Interés Social Unifamiliar		-	0,78	-		
Proyectos Comerciales y de Servicios		0,22	0,50	0,25	1,00		

Los indices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable definida para cada Unidad de Gestion en el Decreto que adopta el Plan Parcial,

Página 21 de 39



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

#### 3.3. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN

Con base en lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, el desarrollo de este Plan Parcial podrá adelantarse por los sistemas del loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre espacio público, definidas en el Decreto Municipal 4.110.20.0387 de 2016 y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

#### 3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* El polígono será receptor de compensaciones por derechos de construcción o transferencias derivadas de las restricciones que genera el Conjunto Patrimoníal de la Hacienda Piedragrande sobre las manzanas 2, 3, 4 y el lote 18 de conformidad con lo establecido en el Decreto.

#### 3.5. ÖBSERVACIONES

\* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT-Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 10. Modifiquese el artículo 22 del Decreto 411.0.20.0387 de 2016, el cual quedará así:

ARTÍCULO 22. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinarán las manzanas identificadas con los números 6, 7, 16 y 17 para desarrollo de Vivienda de Interés Social, las cuales tienen un área de 59.363,6 metros cuadrados equivalentes al 21,3% del área útil del Plan Parcial. Esta asignación se muestra en el Plano D2 Planteamiento Urbanístico, y se discrimína en el siguiente cuadro por Unidad de Gestión:

#### CUADRO No. 12 DISTRIBUCIÓN VIS POR UNIDAD DE GESTIÓN

Unidad de gestion	Área;útil M2	Obligación 20% M2	Área VIS localizada	UG donde cumple la obligación	Excedente
1	64,302,50	12,860,5	Ó	UG 3	0
.2	68.191,40	13.638,3	14.060,2	UG 2	421,9
3	45.303,40	9.060,7	45.303,4	UG 3	36.246,8
-4.	99.974,90	19.995,0	.O.	UG 3	0
Total	277.772,20	55.554,4	59.363,6		3.809,2

ARTÍCULO 11. Modifiquese el artículo 27 del Decreto 411.0.20.0387 de 2016, el cual quedará así:

ARTÍCULO 27. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas Urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el siguiente cuadro denominado "Distribución de Cargas Urbanísticas, y su localización se muestra en el Plano No D15 denominado Asignación de Cargas de Urbanismo.

Pagina 22 de 39

P



Mayo 24

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARRÓLLO URBANO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

				TIPO	DE CARG	A
SISTEMAS GENERALES		NERALES	CARGAS URBANÍSTICAS	GENERAL	PLAN PARCIAL	OTROS
			Rectificación acequia No 5-3-5-3 derivación del rio Pance. Construcción del canal interno 1 paralelo a la carrera 121A entre la estructura de reparto 1 del colector carrera 122 y el límite oriental del Plan Parcial y de allí en sentido sur hasta el costado norte de la carrera 122 donde entrega a un brazo de la acequia 5-3-5-3 en la Hacienda Lituania. Adecuación zona de mantenimiento. Construcción estructura de separación 3 y 4.		x	
EQUIPAMIENTOS	AC	CEQUIAS	Rectificación de las acequia 5-3-5-3 y construcción del canal interno 2 paralelo a la carrera 121 entre la calle 48 y límite oriental del Plan Parcial donde entrega a la acequia 5-3-3-3 en la Parcelación Andalucía. Construcción de la estructura de paso en la Calle 48 y de entrega a la acequía.		×	
AMBIENTAL, ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS		Rectificación de las acequias 5-3, 5-3-6 y 5-3-7 derivadas de Pance, relocalizandolas paralelo a la Calle 25 hasta la carrera 120, y de allí en sentido oriental hasta su entrega a las acequias 5-3-6 y 5-3-7 en el predio de Cinecolombia y a la acequia 5-3 a la altura de la Calle 47 a la finca El Porvenir. Construcción de estructuras de entrega a las acequias.		X		
ESPA(	FOR	ESTACIÓN	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies de acuerdo al Estatuto Arbóreo		X	
ENTAL		AS VERDES B, C, Y D	Cesión y adecuación de las zonas verdes A, B, C y D (Parque Piedrachiquita)		×	
- 1	ZON	A VERĎE E	Cesión y adecuación de la zona verde E, incluidos el establo y los corrales que hacen parte de BICN. Estos últimos harán parte de los equipamientos recreativos de las zonas verdes. (Parque Piedragrande)		X.	
		S VERDES FYG	Cesión y adecuación de las zonas verdes:F y G		х	
	EQUI	PAMIENTOS:	Cesión del área para los EQ1 y EQ2		х	
SÖO	SISTEMA PLUVIAL O X3	Construcción colector Carrera 122 por el costado norte de la vía a Puerto Tejada entre la Calle 25 y el eje de la Carrera 122. Construcción estructura de separación 1 (Estudio IGE//2013)	X(1)	×		
SIŜTEMA DE SERVIÇIOS PÚBLICOS			Cesión de la franja y construcción del canál Carrera 122 entre la vía a Puerto Tejada y Calle 47 y la mitad de la franja y medio canal entre la Calle 47 y el limite oriental del Plan Parcial (Estudio IGEI/2013). Adecuación zona de mantenimiento.	.X(1)	χ	
	SISTEMA		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Call Jamundi	X(1)	ïx	
SISTEMP		INTÉRNO	Adecuación espacio de regulación de picos de aguas Iluvías para el manejo de aguas internas en la manzana 8		х	

Página 23 de 39



Mayo 24

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALL- JAMUNDÍ""

		ĄĊUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundi	·X(1)	×		
		****	Construcción de la red interna de acueducto		X		
		ALCANTARILLADÓ SANÍTARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario la través del Fidelcomiso Corredor Cali - Jamundi	X(1)	X.		
!			Construcción de la red interna alcantarillado sánitario		Χ.		
ſ			Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión		x		
		ENERGIÁ	Construcción de Redes eléctricas Secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS.		×		
			Construcción de la red subterránea de Alúmbrado Público		X.		
		TELECOMUNICACION ES	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones		х		
		GAS	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio público.			X(2)	
		Corredor Regional de Transporte Masivo Calle 25 / VIR	Cesión del área afectada	X(3)			
		Corredor Suburbano Inter - Regional Cali	Cesión del área afectada	-X(3)			
			Construcción de la calzada de servicio norte y el separador lateral	X (3).			
		Puerto Tejada (VIR-2)	Construcción de la intersección de la Calle 25 con la Vía a Puerto Tejada	X(3)	-		
		Avenīda Ciudad de Calí	Cesión del área afectada	X(3)			
		o Calle 48	Construcción de las calzadas de servicio oriental y occidental y separador lateral	X(3)			
	pales	Principales		Cesión del área afectada según sección establecida en el POT de 45 metros		X	
VIAL			Cesión de la franja adicional de 8 metros para construcción de canal IGEI	X(4)			
	Vias	Garrera 122	Construcción de la calzada norte y medio separador entre vía a Puerto Tejada y el límite oriental del plan parcial		х		
			Construcción de calzada sur y medio separador entre via a Puerto Tejada y la calle 47			X(5)	
		Calle 42	Cesión y Construcción entre el limite sur de la carrera 122 y el lindero norte del plan parcial		X		
			Cesión del área afectada		X		
		Carrera 120	Construcción de la calzada sur y medio separador entre Calles 25 y 30		X	X(5)	
			Construcción de la totalidad de la via entre calles 30 y 47ª		×		

Página 24 de 39

le 39√ /\\_



# SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0309) DE 2019

Mayo 24

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

		Construcción de la calzada sur y medio separador entre Calles 47A y 48		X(5)
		Construcción de la calzada sur ly médio separador entre calle 48 y el límite oriental del plan parcial.	х	X(5)
	Ċarrera 121	Cesión y construcción de la totalidad de la vía entre Calles 25 y 42; entre Calles 42 y 48 y entre Calles 48 y 49	x	
	Carrera 121 A	Cesión y Construcción de la totalidad de la vía entre Calles 25 y 42; entre Calles 42 y 48 y entre Calles 48 y 49	, <b>X</b> ;	
	Calle, 30	Cesión y Construcción entre la Carrera 120 y 122	Х	
	Calle 44	Cesión y Construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122	×	
	Calle 45	Cesión y Construcción entre Carreras 120 y 121 y entre carreras 121A y 122	×	
cales	Calle 47	Cesión y Construcción entre la Carrera 120 y 122.	X	
Vías Locales	Calle 47ª	Cesión y Construcción entre Carrera 120 y 121 y entre Carrera 121A y 122	×	
	Calle 49	Cesión y Construcción entre Carrera 120 y 121 y entre Carrera 121A y 122	X.	
	Andén Calle 50	Cesión del área afectada y su adecuación entre las Carreras 120 y 122	X	
ai	Via peatonal K 121	Cesión y construcción entre la Calle 49 y andén oriental Calle 50	×	
Peat	Via peatonal K 121A	Cesión y construcción entre la Calle 49 y andén oriental Calle 50	X.	. ,

X (1) La obligación compartida con la totalidad de los predios ubicados en el área de influencia del Fideicomiso Corredor Cali Jamundi constituido con el propósito de dotar la zona de Expansión Urbana con las redes matrices de servicios públicos de acueducto y Alcantarillado pluvial y sanitario.

- X (2) Obligación de la Empresa Prestadora del Servicio Público
- X (3) Carga general que hace parte de la infraestructura vial principal de la ciudad.
- X (4) Carga general que hace parte de la infraestructura vial principal de la ciudad.
- X (5) La obligación a cargo del Plan Parcial corresponde hasta el eje de la via. El 50% restante es obligación del vecino colindante

Para la asignación de las cargas por Unidad de Gestión se determinan los siguientes criterios:

Delimitación de las Unidades de Gestión.

El limite entre unidades de gestión del plan parcial corresponde a los ejes del sistema vial de las Calles 42, 47 y 48. El límite con los predios que no forman parte del Plan Parcial, corresponde con el lindero del área de Planificación.

Cargas Generales.

Para asumir las cargas generales de ciudad referidas a cesiones de terreno para el Sistema Vial Principal, cada unidad cede la totalidad del terreno localizado al interior de la Unidad y adecúa o construye la cuota parte correspondiente, según lo establecido en el POT y en el Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016.

Página 25 de 39

0



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUND!""

Las cargas generales correspondientes a la construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial serán asumidas por los participes del plan parcial mediante aportes al Fideicomiso Cali Jamundí, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido. La Empresa Prestadora del servicio las distribuirá y retribuirá conforme a los mecanismos establecidos en la ley.

Las áreas de terreno requeridas para la construcción de los canales para el manejo de aguas lluvias externas serán cedidas por el plan parcial de manera adicional a las áreas para vías, pero se compensarán mediante el aumento en la densidad o de las unidades construibles.

El área de regulación de picos de aguas lluvias estará temporalmente dispuesta en la manzana 8 en la Unidad de Gestión 3 hasta tanto se construya la infraestructura de canales de aguas lluvias que brindan la solución a la recepción de aguas pluviales y a su entrega final, y su adecuación estará a cargo del Plan Parcial. En caso de requerirse de manera permanente, deberá ser adquirida y mantenida por la empresa o entidad responsable de este servicio, a través de los instrumentos que prevé la Ley para tal fin.

La construcción de las redes matrices para energía, telecomunicaciones y gas están a cargo de la correspondiente Empresa Prestadora. No obstante, en el proceso de urbanización se deberán dejar los ductos suficientes para la pluralidad de empresas prestadora de servicios.

#### Cargas Locales,

Las redes secundarias y domiciliarias de los servicios públicos, así como las vías locales, están a cargo del urbanizador del Plan Parcial y serán asumidas por cada Unidad de Gestión.

Para la cesión de suelo para zonas verdes y equipamientos cada Unidad de Gestión cede la totalidad del área localizada al interior de la Unidad y adecúa la parte correspondiente a la cuota parte de la Unidad. Las áreas excedentes de cesión, podrán ser utilizadas como cesiones de otras Unidades, de conformidad con lo establecido en los Art. 14 y 15 del Decreto Municipal 4110.20.0387 de 2016, y su adecuación se efectuará al momento del desarrollo de la Unidad de Gestión correspondiente.

En caso de que la unidad donde se realice la cesión no haya iniciado su ejecución, el propietario del plan parcial podrá efectuar la cesión anticipada de la totalidad de las áreas para zona verde o equipamiento, y el urbanizador adecuará la cuota parte correspondiente.

ARTÍCULO 12. Modifiquese el artículo 28 del Decreto 411.0.20.0387 de 2016, el cual quedará así:

ARTÍCULO 28. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada una de las unidades de gestión, cuya delimitación se presenta en el Plano D 14. Asignación de cargas de Urbanísmo.

Página 26 de 39



"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALL- JAMUNDÍ"

	CUADRO N° 14 - UNIDAD DE GESTIÓN 1.
Diagrama de Localización	UG2 C UG3  UG4 A EQ1 UG4 A EQ1 UG5  LIMITE (UNIDAD A)  RESIDENTIAL PLANTING  RESIDENTIAL PLANTING  CANALES
Área Bruta	177.7.92,1 m2
Delimitación	Norte: Límite con la Hacienda Piedragrande Sur: Límite con la Hacienda El Capricho Occidente: eje de la futura Calle 42 Oriente: Eje de la futura Calle 47 y franja arborizada de la Hacienda El Capricho
	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
Zona Verde	Ceder 61.562,2 m2 correspondientes a las zonas verdes B, E, F, G, localizadas en esta Unidad.  La obligación urbanística de esta unidad es la cesión y adecuación de 32.000,2 m2 que se cumple en las zonas verdes B, F, G y 1.492,4 m2 de la Zona E. El excedente de 29.559,6 m2 se reserva para cumplir las obligaciones de otras Unidades de Gestión
Equipamiento	En esta unidad no hay área localizada para equipamientos  La obligación correspondiente a esta Unidad es ceder 5.333,8 m2; obligación que se cumple así: 1.708,9 m2 en EQ1 y 3.624,9 m2 en EQ2
Sistema:Vial	Carrera 122: Cesión del área afectada según sección establecida en el POT de 45 metros. Cesión de franja adicional de 8 metros para construcción de canal IGEI. Construcción de la calzada norte y medio separador entre los ejes de las Calles 42 y 47.  Carrera 120: Cesión y construcción del framo comprendido entre los ejes de las Calles 42 y 47.  Calle 42: Cesión y construcción de la calzada oriental entre la carrera 122 y el límite norte del Plan Parcíal. Incluye la construcción de la ciclovía definida en el plano No. D6 Perfiles viales.  Carrera 121: Cesión y construcción del tramo entre Calles 42 y 47.  Carrera 121 A: Cesión y construcción del tramo entre Calles 42 y 47.  Calle 44: Gesión y construcción de los tramos entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121 A y 122.  Calle 45: Cesión y construcción de los tramos entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121 A y 122.  Calle 47: Cesión y construcción de media calzada occidental en el del tramo entre Carreras 120 y 122

Pagina 27 de 39



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

Rectificación de la acequia 5.3 derivación de Pance, localizandola en el costado sur de la Carrera 120 (canal abierto) entre la Galle 42 y la entrega a la Hacienda El Porvenir.
Rectificación de la acequia 5.3.5.3 ubicandola paralela a la Carrera 121 A
Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies
recomendadas en el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes B, F y G
Participar en la adecuación de los corrales localizados en la Zona Verde E adyacente a la casa de hacienda Piedragrande declarada BICN.
SERVICIOS PÚBLICOS
Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema
de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi.
Construcción de la red interna de acueducto.
Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial à través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias
localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)
Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de
aguas Iluvias internas localizado en la Unidad de Gestión 3
Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial  Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema
de alcantarillado sanitário a través del Fideicomiso Corredor Cali
Jamundi.
Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Construcción de redes eléctricas primarias de medía tensión.
Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción
de las áreas destinadas para vivienda VIS.
Construcción de red subterránea del sistema de alumbrado público.
Canalización de red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos.
Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la Unidad de Gestion 3.
USOS DEL SUELO, APROVECHAMIENTOS
3, 4, 12 y 13.
Área Residencial Neta (Manzanas 3 y 4)
Área Residencial Predomínante (Manzanas 12 y 13)
Área desarrollable: 64.302,4 m2
Área Útil: 64,302,4
Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 143.394,0 m2
Los establecido por el POT con base en el Área Neta Urbanizable del Plan Parcial y calculados sobre la participación porcentual de esta Unidad sobre el área bruta total equivalente a 143,394,0 m2.
El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables con base en el Área Neta Urbanizable del Plan Parcial y

Pagina 28 de 39

e 39



#### ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0309) DE 2019
( Mayo 24 )

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

	calculados sobre la participación porcentual de esta Unidad sobre el área bruta total equivalente a 143.394,0 m2.
Altura	Doce (12) pisos para las manzanas 12 y 13  Tres (3) pisos para las manzanas 3 y 4.  Esta restricción de altura generada por el BICN, genera transferencia de derechos de construcción y desarrollo los cuales se aplicarán a las Unidades de Gestión de este Plan Parcial

		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		TÓN N	ÁREA	······································
			CESIONES OBLIGATORIAS		LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
UG1						
			m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA		<b></b>			177.792,1	100
	Carrera 1	22	19.038,1		19,038,1	10.7
AFECTACIONES	Carrera 1	20	8.551,2		8.551,2	4.8
	Calle 42		6.991,6		6.991,6	3,9
ÁREA NETA URBANIZABLE (Planimétrica)					143,211,3	80,5
,	Zona verde B	14,639,3				
	Zona	31,052,0	32,002,6 18.			
	verde B	33.1.002,0		خ خ ،	a' = = = =	
	Zona	5,281,5		18.0	61.562,2	34.6
CESIONES	verde B					
	Zona	5.444.0				
	verde B					
OBLIGATORIAS	Equipami		5.333,8	3.0	0.0	0.0
		Carrera 121	4.033,8			
	Vias Locales	Carrera	4.023,3	16.638,0	16.638,0	9.4
		121 A				
	2006103	Calle 44	3.036,5			
		Calle 45	2.975,2			
		Calle 47	2.569,2			
OBRAS DE: MANEJO	Canal en		635,8 72,9		708,7	0.4
HIDRÁULICO	Canaren	۷. F	۲ ک <sub>ا</sub> نج ا		ί Λόιι	Ų,ž
	S/manzana 3		15.628,8			
AREA A	S/manzar	ia 4	15,446,5		64,302,5	.36:2
DESARROLLAR	S/manzar	ıa 12	16.927,6		,04;002,Q	2.00.2
	S/manzar		16.299,6			
	S/manzar	ıa 3	15.628,8			
ÁREA ÚTIL	S/manzar	ia 4	15,446,5		64.302,5	36.
WULV OHE	S/manzar		16,927,6		3 1.50-10	2
	S/manzar	a 13	16.299,6			

Página 29 de 39



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

• (	CUADRO No 15 - UNIDAD DE GESTIÓN No 2.
Diągramą de Localización	UG2 C EQ2  UG3  UG4 A EQ1  UG4  LIBRITE PLAN PATICAL IMITE MIDDLE GESTION P  FESSION ZONA VERGE  CANALIS
Área Bruta	140:764,1 m2
Delimitación	Norte: Franja arborizada de la Hacienda El Capricho Sur: Hacienda El Capricho Occidente: Eje de la futura calle 47 Oriente: Eje de la futura calle 48
	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
Zona Verde	Ceder 27.354,7 m² correspondientes a la zona verde C.  La obligación urbanistica de esta unidad es ceder y adecuar 25.337,5 m² que se cumple en la zona verde C. El excedente de 2.017,2 m² se reserva para cumplir las obligaciones de otras Unidades de Gestión.
Equipamiento	En esta unidad no hay localizada área para equipamientos  La obligación correspondiente a esta unidad es ceder 4.222,9 m2, obligación que se cumple en EQ2
Sîstema Vial	Carrera 122: Cesión del área afectada según sección establecida en el POT.  Cesión de franja adicional de 4 metros para construcción de canal IGEI. Construcción de la calzada norte y medio separador entre Calles 47 y 48.  Carrera 120: Cesión y construcción del área afectada en el tramo comprendido entre las Calles 47 y 48.  Calle 48: Cesión de la mitad de la via y construcción de la calzada de servició y separador lateral, entre las Carreras 120 y 122. Incluye construcción de la ciclovía definida en el plano No. D6 perfiles viales.  Carrera 121 A: Cesión y construcción del tramo entre calles 47 y 48.  Calle 47 A: Cesión y construcción del tramo entre calles 47 y 48.  Calle 47 A: Cesión y construcción entre carreras 120 y 121 y entre Carreras 121 A y 122.  Calle 47: Cesión y construcción de media calzada oriental del tramo entre carreras 120 y 122

Página 30 de 39



#### ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ""

	The state of the life and south of the following state of an all and a south of the state of the		
	Rectificación de la acequia 5.3.5.3 ubicándola en el costado sur de la zona verde C entre Calles 47 y 48.		
Sistema Ambiental	Construcción de la estructura de reparto nº 3		
	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies		
	recomendadas en el Estatuto de Silvicultura Urbana en la Zona Verde		
	C		
	SERVICIOS PÚBLICOS		
	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema		
Acueducto	de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.		
	Construcción de la red interna de acueducto.		
	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi.		
Alcantarillado	Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvías		
Pluvial	localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)  Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de		
	aguas Iluvias internas localizado en la Unidad de Gestión 3		
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial		
, , ,	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema		
Alcantarillado	de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali -		
Sanitario	Jamundí.		
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.		
	Construcción de redes eléctricas primarías de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción.		
Energía Electrica, Alumbrado Público y	de las áreas de destinadas a viviendas VIS.		
Telecomunicaciones	Construcción de red subterránea del sistema de alumbrado público.		
	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.		
Cás	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de		
Gas	servicios públicos.		
VIS	Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad.		
	Esta obligación se cumple en la misma Unidad.		
	USOS DEL SUELO, APROVECHAMIENTOS		
Supermanzanas	5,6,14,15 y Lote 19		
Uso del Suelo	Área de Actividad residencial Predominante (Manzanas 5, 6, 14 y 15 y Lote 19)		
Área útil	Área Útil: 68.191,4 m2		
	Area desarrollable:70.798,5 m2		
	Area Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 113.530,0 m2		
Índice de Ocupación	El establecido por el POT con base a un Área Neta Urbanizable de 113.530,0 m2.		
Índice Construcción	El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectareas aplicables a un ANU de 113.530,0 m2		
Altura	12 pisos		

Página 31 de 39



""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

RESU	JMEN DE ÁREAS	DE LA UNIDAD I	DE GESTIÓ	N No. 2	
UG-02		CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
		m²	%	m²	%
AREA BRUTA				140.764,1	1.00.0
	Carrera 122	11.122,9	1	11.122,9	7.9
AFECTACIONES	Carrera 120	5.237,9		5.237,9	3.7
	Calle 48	13.260,3		13,260,3	9.4
ÁREA NETA URBANIZABLE (planimétrica)				111.142,9	7.9.0
	Zona verde C	25,337,5	18:0.	27,354,7	19.4
	Equipamiento 1	4.222,9	3.0	0.0	0:0
CESIONES		Carrera 121	3.391,8		
OBLIGATORIAS	Wee Leader	Carrera 121 A	3.978,4	12.368,2	0 0
	Vias Locales	Calle 47	1.924,1	12.300,2	8.8
		Calle 47A	3.073,8		
OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	Canal en ZV C	621,5		621,5	0.4
	S/manzana 5	15.232,1			
i mera ia	S/manzana 6	14.060,2	]		:
ÁREA A DESARROLLAR	S/manzana 14	19,278,6		70.798,5	50,3
DESARROLLAR	S/manzana 15	21.521,2			THE TOTAL TO
	Lote 19	706,5			
	S/manzana 5	0.0			
VÍAS LOCALES	S/manzana 6	0.0		i	
A COMPENSAR EN ZONAS	S/manzana 14	1,551,7		3.176,3	2.3
VERDES	S/manzana 15	1,624,6			
	Lote 19	0,0	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		
COMPENSACIÓN LOCALIZADA	Zona verde E	569,1			
COMPENSACIÓN	S/manzana 14	1.055,5		2.680,1	1.0
POR LOCALIZAR	S/manzana 15	1.624,6		2.000, 1	1,9
ÁREA ÚTIL	S/manzana 5	15.232,1			
	S/manzana 6	14.060,2		-	
	S/manzana 14	17,726,9		68:191,4	48.4
	S/manzana 15	20.465,7			
	Lote 19	706,5			
ÁREA NETA	URBANIZABLE PAI APRO	RA REPARTO DE VECHAMIENTOS	113,530,0 M	12	

Página 32 de 39



#### ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112,010.20,0305) DE 2019

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ""

	CUADRO No. 16 - UNIDAD DE GESTIÓN 3.		
Diagrama de Localización	UG2 FQ2 BQ3  UG4 K EQ1  UG4 K EQ1		
Área Bruta	120.270,5 m2		
Delimitáción	Norte: Franja arborizada de la Hacienda El Capricho Sur: Hacienda El Capricho Oriente: Franja Arborizada de la Hacienda El Capricho Occidente: Eje de la futura Calle 48		
	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
	Ceder 16.758,8 localizados en la ZV D		
Zona Verde	La obligación de esta unidad es ceder y adecuar 21. 648,7 m²; obligación que se cumple así: 16,758,8 m² localizados dentro de la misma unidad 2.872,7 m² en la UG1 ZVE 2.017,2 m² en la UG2 ZVC		
Equipamiento	Ceder 11.570,6 m² localizados en esta unidad La obligación correspondiente a esta unidad es ceder 3.608,1 m². El excedente se aplica a las cesiones de las otras unidades.		
Sistema Vial	Carrera 122: Cesión del área afectada según sección establecida en el POT. Cesión franja adicional de 4 metros para construcción de canal IGEI. Construcción de la calzada norte y medio separador entre Calle 48 y límite oriental del Plan Parcial.  Carrera 120: Cesión del área afectada y construcción entre el eje de la calles 48 y el límite del Plan Parcial.  Calle 48: Cesión de la mitad de la vía y adecuación de la calzada de servicio y separador lateral, entre las Carreras 120 y 122. Incluye la construcción de la ciclovía definida en el plano No. D6 perfiles viales.  Carrera 121 A: Cesión y construcción del tramo entre Calles 48 y 49.  Carrera 121: Cesión y construcción del tramo entre Calles 48 y 49.  Calle 49: Cesión y construcción de los tramos entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121 A y 122.  Vía Peatonal (carrera 121) cesión y construcción entre Calle 49 y límite oriental del Plan Parcial.  Vía Peatonal (carrera 121 A) cesión y construcción entre Calle 49 y límite oriental del Plan Parcial.		

Página 33 de 39



Mayo 24

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DÉCRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

Andalucía. El ramal sur paralelo a la Carrera 121 A hasta estructura de reparto nº 4 descargando un ramal hacia la Hacienda Lituania y otro ramal por el costado oriental de la manzana 17 hasta su entrega en el lindero con la Hacienda El Capricho. Construcción de la estructura de reparto nº 4 Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies recomendadas en el Estatuto de Silvicultura Urbana en la zona verde D  SERVICIOS PÚBLICOS  Acueducto  Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. Construcción de la red interna de acueducto.  Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)  Participación en la adecuación del espacio de regulación del manejo de aguas lluvias internas localizado en esta Unidad de Gestión Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial  Alcantarillado Sanitario  Alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario. Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario. Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS. Construcción de red subterránea de alumbrado público. Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.				
Acueducto  Acueducto  Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.  Construcción de la red interna de acueducto.  Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.  Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)  Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de aguas lluvias internas localizado en esta Unidad de Gestión  Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial  Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario  Construcción de la red interna de alcantarillado putvial  Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.  Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.  Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión.  Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS.  Construcción de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.  Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos.  VIS  Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la misma Unidad  USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS  Supermanzanas  N.A.  Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17)  Área desarrollable: 53.811,4 m2  Área de Indice de Construcción por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.		reparto n°3 en dos ramales. El ramal norte paralelo a la Carrera 121 hasta su entrega en la Parcelación Andalucía. El ramal sur paralelo a la Carrera 121 A hasta estructura de reparto n° 4 descargando un ramal hacia la Hacienda Lituania y otro ramal por el costado oriental de la manzana 17 hasta su entrega en el lindero con la Hacienda El Capricho. Construcción de la estructura de reparto n° 4  Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies		
Acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. Construcción de la red interna de acueducto. Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003) Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de aguas lluvias internas localizado en esta Unidad de Gestión Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillo construcción de la red interna de alcantarillado sanitario. Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS. Construcción de red subterránea de alumbrado público. Canalización de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos. VIS Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos. VIS Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la misma Unidad  USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS  Supermanzanas N.A. Uso del Suelo Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17) Área desarrollable: 53.811,4 m2 Área útil: 45.303,4 Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.		SERVICIOS PÚBLICOS		
Alcantarillado Pluvial Alcantarillado Sanitario Alcantarillado Sanitario Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario. Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS. Construcción de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones. Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos. VIS Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos. VIS Construcción de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones. Construcción de la red misma Unidad  USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS  Supermanzanas N.A.  Area desarrollable: 53.811,4 m2  Area útil: 45.303,4  Area Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.	Acueducto	acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi.		
Alcantarillado Sanitario  alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi. Construcción de la red inferna de alcantarillado sanitario.  Energía Eléctrica, Alumbrado público y Telecomunicaci ones  Gas  Construcción de redes eléctricas primarías de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS. Construcción de red subterránea de alumbrado público. Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.  Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos.  VIS  Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la misma Unidad  USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS  Supermanzanas  N.A.  Uso del Suelo  Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17)  Área desarrollable; 53.811,4 m2  Área útil: 45.303,4  Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  Indice Construcción  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.		alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.  Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)  Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de aguas lluvias internas localizado en esta Unidad de Gestión		
Eléctrica, Alumbrado público y Telecomunicaciones  Gas  Construcción de redes eléctricas secundarias subterraneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS.  Construcción de red subterranea de alumbrado público.  Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.  Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos.  Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la misma Unidad  USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS  Supermanzanas  N.A.  Uso del Suelo  Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17)  Área desarrollable: 53.811,4 m2  Área útil: 45.303,4  Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  Indice  Construcción  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.	and the second s	alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi.		
Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos.  VIS Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la misma Unidad  USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS  Supermanzanas N.A.  Uso del Suelo Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17)  Área desarrollable; 53.811,4 m2  Área útil Área Útil: 45.303,4  Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  Indice de Ocupación  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.	Eléctrica, Alumbrado público y Telecomunicaci	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS.  Construcción de red subterránea de alumbrado público.		
USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS  Supermanzanas N.A.  Uso del Suelo Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17)  Área desarrollable: 53.811,4 m2  Área Util: 45.303,4  Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  Indice de Ocupación  Indice Construcción  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectareas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.		Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos.		
Supermanzanas N.A.  Uso del Suelo Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17)  Área desarrollable; 53.811,4 m2  Área Util: 45.303,4  Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos; 97.001,3 m2  Indice de Ocupación  Indice Construcción  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.	Vis	Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la misma Unidad		
Uso del Suelo  Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17)  Área desarrollable: 53.811,4 m2  Área Util: 45.303,4  Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  Indice de Ocupación  Indice Construcción  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.		USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS		
Área util  Área desarrollable: 53.811,4 m2  Área Util: 45.303,4  Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  Indice de Ocupación  Indice Indice Construcción  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.	Supermanzanas	N.A.		
Area util  Area Util: 45.303,4 Area Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2  Indice de Ocupación Indice Construcción  El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.	Uso del Suelo			
Ocupación  Indice Construcción  El establecido por el POT con base a un ANO de 97.00 1,3 m2.  El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectareas aplicables a un ANU de 97.001,3 m2.	Área útil	Área Útil: 45.303,4		
Construcción un ANU de 97.001,3 m2.		El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.		
Altura 12 pisos	Indice			
	Altura	12 pisos		

Página 34 de 39



Mayo 24

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DÉCRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR

CALI - JAMUNDÍ""

RESUMEN DE ÁREAS DE UG3			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCA EN LA UN	
			m <sup>2</sup>	%	m²	%
ÁREA BRUTA		4-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1			120.270,5	100.0
	Carrera 122		6.866,5		6,866,5	5.7
AFECTACIONE	Carrera 120		3.051,8		3.051,8	2.5
S	Calle 48		13.120,0		13,120,0	10;9
AREA NETA URBANIZABLE (planimétrica)					97.232,2	8,0,8
	Zona verd	le D	21,648,7	18.0	16.758,8	13.9
	Eguipamiento 2 (1)		3.608,1	3.0	11,570,5	9.6
	3.44	Carrera 121	1.711,0			
CESIONES	Vías Locales	Carrera 121 A	1.723,0		6.543,3	5.4
OBLIGATORIA	Locales	Calle 49	3.109,4			
S	Vías	Carrera 121	1.237.6			2.8
	Peatona	Carrera 121 A	1.209,3		3,341,6	
	les	Anden Cl 50	894,7			
	Canal en ZV D		247,1		,	
OBRAS DE	Canal y franja de mantenimiento EQ2		3.234,7			
MANEJO HIDRAULICO	Canal y franja de mantenimjento Mz8		1.724,7		13.714,5	11.4
	Regulació Manzana	n aguas Iluvias 8*	8.508,0			
ÁREA A	S/manzana 7		18.243,3		ŀ	44.7
DESARROLLA	S/manzana 16		15,153,3		45.303,4	
R	S/manzana 17		11,906,9			,
ÁREA VÍAS LOCALES A COMPENSAR EN ZONAS VERDES	S/manzana 7		1,647,6		1.647,6	
COMPENSACI ÓN LOCALIZADA EN LA ZONA VERDE E	.S/manzana 7		1,647,6	To the state of th	1.647,6	1,4
ÁREA ÚTIL	S/manzan	a 7	18.243,3			
	S/manzana 16		15.153,3		45.303,4	33,7
*	S/manzana 17		11.906,9			
ÁREA NETA URB APROVECHAMIE	4.4. The Control of t	PARA REPARTO	DE		.97	7.232,2 M²

(\*) EL ÁREA TOTAL DE LA MANZANA 8 SERÁ UTILIZADA EN LA REGULACIÓN DE PICOS DE AGUA LLUVIA

Página 35 de 39



DECRETO No. (4112.010.20, 6369) DE 2019

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ\*\*\*

	CUADRO No. 17 - UNIDAD DE GESTIÓN 4.		
Diagrama de Localización	UG2 C EQ2  UG3  UG4 REGI UG5  FESTIONNES  UG2 C EQ2  IMATE PLAIPANCIAL LIMIT L		
Área Bruta	161.350,4 m2		
Delimitación	Norte: Predio antiguo Autocine y Hacienda Piedragrande Sur: Hacienda El Capricho Occidente: Vias Cali – Jamundí y Cali Puerto - Tejada Oriente: Eje de la futura Calle 42		
	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
Zona Verde	Debe ceder 12.064,4 m² localizados en la misma unidad correspondiente a la ZV A  La obligación de esta unidad es ceder y adecuar 29.043,1 m2; obligación que se cumple así; 12.064,4 m2 localizados en la misma unidad y 16.978,7 m2 en ZV E		
Equipamiento	Ceder 6.549,4 m² localizados en esta unidad  La obligación urbanística de esta unidad es ceder 4.840,5 m², El excedente se aplica a las cesiones de las otras unidades.		
Šistema Viạ!	excedente se aplica a las cesiones de las otras unidades.  Calle 25 (vía Cali, Jamundí): Cesión del área afectada entre la Carrera 120 y la Vía Puerto Tejada de conformidad con el proyecto de ampliación del tercer carril establecido en los Decretos 4112.0.10.20.0834 del 5 de diciembre de 2017 y el Decreto 4112.0.10.20.0866 del 21 de diciembre de 2017.  Vía a Puerto Tejada: Cesión del área afectada y construcción de la calzada de servicio oriental entre la Calle 25 y el eje de la Carrera 122 de conformidad con la integración con la vía Cali — Jamundí, prevista en el proyecto de ampliación del tercer carril de la calle 25, decretos 4112.0.10,20.0834 del 5 de diciembre de 2017 y decreto 4112.0.10,20.0866 del 21 de diciembre de 2017.  Carrera 122: Cesión del área afectada según sección establecida en el POT de 45 metros. Cesión franja adicional de 8 metros para construcción de canal IGEI. Construcción de la calzada norte y medio separador entre la vía a Puerto Tejada y Calle 42.  Carrera 120: Cesión de área afectada entre las Calles 25 y 42.  Calle 42: Cesión y construcción de la calzada occidental entre la Carrera 122 y el límite norte del Plan Parcial. Incluye construcción de la ciclovía definida en el plano No. D6 perfiles viales.  Carrera 121 A: Cesión y construcción del tramo entre Calles 25 y 42.  Calle 30: Cesión y construcción del tramo entre Calles 25 y 42.  Calle 30: Cesión y construcción del tramo entre Calles 25 y 42.		

Página 36 de 39



#### ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0000) DE 2019

1/ayo 24

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DEĆRETO MUNICIPAL 411.0,20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ""

Olida a Auglatian ka	Rectificación de las acequía 5-3, 5-3-6 y 5-3-7, localizandolas en el costado oriental de la Calle 25 y costado sur de la Carrera 120 hasta la estructura de separación número 2 que entrega en parte a la Hacienda Piedragrande y en parte continua hasta la Calle 42.
Sistema Ambiental	Rectificación de la acequia 5,3.5.3 ubicandola paralela a la Carrera 121 A entre la estructura de reparto n° 1 y la Calle 42.  Construcción de las estructuras de reparto n° 1 y n° 2
	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies recomendadas en el Estatuto de Silvicultura Urbana en la zona verde A
	SERVICIOS PÚBLICOS
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí Construcción de la red secundaria e interna de acueducto.
	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi.
Alcantarillado Pluvial	Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003). Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de
	aguas lluvias internas localizado en la Unidad de Gestión 3  Construcción de la red secundaria e interna de alcantarillado pluvial
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Calí – Jamundi.
Energia Electrica. Alumbrado Público y Telecomunicaciones	Construcción de la red secundaria e interna de alcantarillado sanitario.  Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión.  Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para viviendas VIS  Construcción de red subterránea del sistema de alumbrado público.  Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos:
Vivienda de Interés Social	Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la Unidad de Gestión 3
USOS DEL SUELO.	APROVECHAMIENTOS
Supermanzanas	1, 2, 9,10, 11 y Lote 18
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Neta (Manzana 2 y Lote 18) Área de Actividad Residencial Predominante (Manzana 1, 9, 10 y 11)
Área útil	Área desarrollable: 99.974,9 m2 Área Útil: 99.974,9 m2 Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos:129.477 m2
Índice de Ocupación	El establecido por el POT con base a un Área Neta Urbanizable de 129,477 m2
Índice Construcción	El establecido por el POT para predios mayores a 5 hectareas aplicables a un ANU de 129.477 m2.
Altura	12 (doce) pisos para las manzanas 1, 9, 10 y 11 3 (tres) pisos para la manzana 2 y el lote 18. La restricción de altura generada por el BICN, genera transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los cuales se aplicarán a las unidades de gestión de este Plan Parcial.

Página 37 de 39

le 39



DECRETO No. (4112.010.20.0309) DE 2019

Mayo 24

"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR
CALI - JAMUNDÍ"

F	RESUMEN DE	ÁREAS DE LA UNI	DAD DE GEST	ION No	4	
UG4		CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
			m²	%	m²	%
AREA BRUTA			161.350,4		161.350,4	100
	VIR - 0	Calle 25	2.721,7		2.721,7	1.7
	VIR - 1	Via Pto. Tejada	3.944,8		3.944,8	2.4
AFECTACIONES	Carrera 122		10.799,3		10.799,3	6.7
	Carrera 120		5,173,1		5.173,1	3.2
	Calle 42		6.895,7		6.895,7	4.3
ÁREA	NETA URBAN (Planimetria)	IZABLE			131.815,8	81.7
	Zona verde	A	29.043,1	18.0	12.064,4	7.5
	Equipamient		4.840,5	3.0	6.549,4	4.1
CESIONES		Carrera 121	3.585,5			
OBLIGATORIAS	Vias Locales	Carrera 121 A	3.569,9		12.404/3	7.7
	Locales	Calle 30	5,248,9		'	
OBRAS DE	Canal en ZV	A	137,63			
MANEJO HIDRÁULICO	Canal y protección EQ1		685,37		823,0	0,5
	S/manzana 1		21 040,9		199,974,9	61.9
	S/manzana 2		13.831,9			
ÁREA A	S/manzana 9		32.973,9			
DESARROLLAR	S/manzana 10		16.677,8			
	S/manzana 11		12.909,5			
	Lote 18		2.541,0			1
	S/manzana 1		1.645,4			
ÁREA VÍAS LOCALES A COMPENSAR	S/manzana 9	<b>}</b> :	4.193 ,3		7.491,4	4,6
EN ZONAS VERDES	S/manzaria 1	0	1.652			
COMPENSACIÓ	S/manzana 1		1.645,4			
N LOCALIZADA	S/manzana 9	).	4.193,3		7.491,4	4.6
EN LA ZONA VERDE E	S/manzana 1	0	1,652,7		7.491,4	4.0
	S/manzana 1		21:040,9			
	S/manzana 2		13.831,9			
ÁREÁ ÚTIL	S/manzana 9		32.973,9		99,974,9	61.9
7.31 1.E.211 (X.1.1)E	S/manzana 1		16.677,8		00,004,0	01.0
	S/manzana 1	1	12.909,5			
	Lote 18		2.541.0			
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA REPARTO DE APROVECHAMIENTOS				129.4	77 M²	

Página 38 de 39



DECRETO No. (4112.010.20. 0309) DE 2019 Mayo

""POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 411.0.20.0387 DE 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ""

ARTÍCULO 13. VIGENCIA. Este Decreto rige a partir de su publicación y modifica los artículos 4, 5, 9, 17, 19, 20, 22, 27 y 28 y los Planos D2, D4, D5, D13, D14 y D15, del Decreto Municipal 411.0.0.20.0387 de junio 27 de 2016. Las demás disposiciones contenidas en el precitado Decreto Municipal, continúan vigentes.

#### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 24 días del mes de Mayo de 2019

MAURICE ARMITAGE CADAVID γ Alcalde de Santiago de Cali.

ELENA LONDOÑO GÓMEZ

Directora

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 066 Fecha: Mayo -26

ESTE DOCUMENTO SE PUBLICO EL BOLETIN OFICIAL NO OS

Proyectó. Profesionales Universitatios Fernando Martínez.

Contratistas: Alvard Hernan Diaz, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños, Isabel Cristina Leyes, Angela Maria Ortega, Johanna Gaitán María Elena Domínguez, Luis Ernesto Diaz, Juan David González, Ximena Aguillón Mayorga, Carolina Vanderhuck (W)/y M

Esperanza Forero Sanclemente- Subdirectora de Planificación del Territorio Nayib Yaber Encizo- Director Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.

Sonía Andrea Sierra Mancilla- Asesora Despacho del Alcalde

Página 39 de 39



Junio 27

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUND!"

#### EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI

En ejercicio de sus facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional No. 1077 de 2015, el Acuerdo 069 de 2000, y,

#### 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 Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos 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 el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito"

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y el artículo 180 del Decreto Nacional 019 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 los mencionados decretos fueron compilados por el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 26 de octubre de 2000, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali" es la norma vigente para la fecha de radicación en legal y debida forma del presente plan parcial; por lo cual se convierte en la reglamentación urbanística aplicable para su estudio, trámite, aprobación y adopción que se surte mediante el presente Decreto.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 del 26 de octubre de 2000, 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, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa

Página 1 de 41



#### DECRETO No. 411.0.20.

"POR EL CUAL SE ADÒPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

pública, mixta o privada"/

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 -POT, en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo mediante plan parcial, que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.926.904 expedida en Cali (Valle del Cauca), en calidad de representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS LTDA., identificada con el Nit. 805.021.111-1, y actuando bajo contrato de administración suscrito el 01 de enero de 2005 con los propietarios del predio identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-171088, mediante oficio No. DAPM-012612 del 21 de noviembre de 2006, solicitó determinantes para la formulación de un proyecto de plan parcial, cuya área se encuentra conformada por el citado predio ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali- Jamundí.

Que el predio para el cual se solicitó determinantes, corresponde al área de planificación del Plan Parcial Piedrachiquita, el cual se identifica de la siguiente manera:

#### CUADRO No. 1

Nº PREDIAL	MATRICU LA INMOBILI ARIA	ÁREA	PROPIETARIOS	IDENTIFICACIÓN
			J.E.VELASCO R. & CIA S.C.A	NIT. 8050121266
			JULIA ELVIRA DE ULLOA & CIA. S.C.A	NIT. 8002480251
1.7000303710000 1.3	0000 370 - 600.177,100	600.177,100	LA HERENCIA II S.A.S. (Antes VELASCO REINALES LUCIA. CC. 29088594)	NIT. 9003917965
			SACHAMATE V S.A.S. (Antes VELASCO REINALES LUZ MARINA. CC. 31208571)	NIT. 9003917958
			SOC.MARIA EUGENIA VELASCO E ACEVEDO Y CIA S.C.A	NIT. 8050092394

Que el área de planificación objeto del Plan Parcial se encuentra localizado dentro del Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí de la ciudad de Santiago de Cali, y por lo tanto, requiere de dicho instrumento de planificación para su desarrollo, el cual debe concordar con los lineamientos del citado Plan de Ordenamiento Territorial y con las normas complementarias contenidas en el presente Decreto.

Que por medio de la Resolución No. DAP-4132.21-306 de 12 de diciembre de 2006, "por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de expansión denominado Piedrachiquita", el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, estableció las determinantes para la formulación del plan parcial de desarrollo denominado "Piedrachiquita", ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali- Jamundí.

Que el 27 de junio de 2007 mediante oficio No. 412-1955-2007, la Dirección de

Página 2 de 41



"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Patrimonio del Ministerio de Cultura emitió concepto sobre el impacto del plan parcial Piedrachiquita sobre la Casa de Hacienda Piedragrande, clasificada como Bien de Interés Cultural Nacional, localizada en predio contiguo, en donde se indicó que "(...) la propuesta mencionada no genera afectación al Bien de Interés Cultural de carácter Nacional, y garantiza la conservación de los corrales y el establo de la Hacienda Piedragrande (...). En ese sentido, la delimitación y normativa propuestas para el plan parcial Piedrachiquita se consideran viables."

Que el 11 de diciembre 2007, mediante el radicado No. DAP-014020, los promotores del plan parcial, presentaron para revisión la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Piedrachiquita".

Que el 23 de enero de 2008, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015), se realizó en el Diario Occidente la convocatoria pública a los propietarios y vecinos colindantes para que conocieran el plan parcial y dado el caso, se manifestaran al respecto./

Que en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se recibió el 04 de diciembre de 2008 las observaciones al proyecto de plan parcial por parte del propietario de los predios colindantes identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-296289 y 370-296290 de propiedad de ATOGAN LTDA., denominado "Alameda de los Pellares", informando sobre la afectación que el plan parcial realiza a dicho predio. Atendiendo a esta observación, en la formulación del plan parcial las vías vehiculares que entregaban a la "Alameda de los Pellares", se modificaron a vías peatonales, conservando su sección transversal, sin afectarla, teniendo en cuenta que en la Resolución de Determinantes del Plan Parcial, el mencionado predio de la Alameda no hace parte del área de planificación.

Que en Resolución No. DAP-4132.21.024 de 14 de febrero de 2008, "por medio de la cual se devuelve el proyecto de plan parcial Piedrachiquita para que se efectúen las correspondientes actualizaciones, aclaraciones y correcciones", el Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió observaciones al proyecto de plan parcial con respecto a aspectos ambientales, al sistema estructurante vial, al sistema de espacio público y equipamientos, al sistema de patrimonio, al sistema de servicios públicos domiciliarios, a la estrategia de ocupación y a la simulación financiera.

Que posteriormente el 11 de abril de 2008, mediante oficio con radicado bajo No. 004211, el interesado entregó la formulación del plan parcial ajustado a las observaciones anteriormente citadas./

Que en cumplimiento del artículo 11 del Acuerdo municipal 137 de 2004, la Administración Municipal presentó sendos proyectos de Acuerdo al Concejo Municipal reglamentando los usos del suelo específicos para el Plan Parcial Piedrachiquita en cinco oportunidades: No. 078 de 2009, No. 118 de 2010, No.131 de 2010, No.144 de 2010 y 159 de 2010, sin que hubieran surtido trámite alguno en dicha Corporación.

Página 3 de 41



"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Que en el parágrafo 3 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014, se estableció que: "...los planes parciales en suelo urbano o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos específicos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en los artículos 27 de la Ley 388 de 1997 y 80 de la ley 1151 de 2007 y, en ningún caso, requerirá adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital."

Que mediante oficio No. 4132.2-19905 del 13 de diciembre de 2011, la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal elevó consulta al Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre el alcance del parágrafo 3 de la Ley 1450 de 2011 y su aplicación en la ciudad de Cali, teniendo en cuenta el artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004.

Que mediante oficio 7230-2-156505 del 23 de diciembre de 2011, el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio respondió a la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclarando que es competencia de los planes parciales asignar los usos del suelo de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos y espacializarlos según la matriz de usos prevista en el plan de ordenamiento territorial.

Que mediante oficio No 4132.0.10-20469 del 30 de diciembre de 2011, la Directora de Planeación Municipal informó a la apoderada del plan parcial Piedrachiquita, de conformidad con la aclaración emitida por el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, era procedente dar continuidad al trámite del plan parcial, sin someter a revisión del Concejo Municipal los usos del suelo específicos propuestos en el plan parcial.

Que adicionalmente el artículo 184 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, Ley Antitrámites, reiteró que: "(...) los planes parciales en suelo urbano o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo o Decreto que adopte el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital."

Que mediante la Sentencia No. 573 del 2 de febrero de 2012, el Consejo de Estado declaró la nulidad del artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004.

Que los usos del suelo propuestos en el Plan Parcial están conformes con la

Página 4 de 41



10000 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

Que el desarrollo de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial), condicionan las etapas de desarrollo del plan parcial en el marco de los lineamientos dados por la entidad prestadora de servicio, acorde con los estudios adelantados a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí para la prestación de dichos servicios públicos en el Área de Expansión

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció sobre la viabilidad técnica del plan parcial mediante la Resolución No. 4132.0.21.067 de marzo 21 de 2012, "Por medio de la cual se expide concepto favorable de viabilidad del plan parcial Piedrachiquita, localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundí".

Que la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, en calidad de representante legal de la ADMINISTRADORA EL VALLADO LTDA., el día 22 de marzo de 2012, se notificó personalmente de la Resolución No. 4132.0.21.067 de marzo 21 de 2012,

Que en cumplimiento del numeral 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual señala que los planes parciales que se desarrollen en suelo de expansión urbana deben surtir el proceso de concertación ante la Autoridad Ambiental, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio No. 2012413220007721 del 16 de abril de 2012, remitió a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC, toda la documentación pertinente para que la entidad se pronunciara sobre la concertación ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC, mediante Resolución 0100 No. 710-0564 de agosto 01 de 2012, adoptó las conclusiones y recomendaciones consignadas en las actas del proceso de Concertación del Componente Ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita, enunciando principalmente los siguientes aspectos:

"(...) En general los estudios efectuados en el año 2006 del documento técnico de soporte y presentados para la evaluación de CVC, deben ser actualizados acorde con las circunstancias actuales que rodean al Plan Parcial que se ubica dentro del área de expansión del corredor Cali — Jamundí. Principalmente en la recopilación de la información, el análisis de los ecosistemas estratégicos, flora y fauna, los cuales deben acompañarse con la cartografía respectiva y los documentos referidos incorporando el urbanismo propuesto en el cual se consideren sean en lo posible menos intervenidos.

En el tema de gestión del riesgo, es fundamental presentar las consideraciones expuestas en el punto anterior en lo que concierne al tema de inundabilidad por escorrentía presentando los prediseños y diseños generales que den cuenta de la resolución de esta situación.

Página 5 de 41

, j



# DECRETO No. 411.0.20.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Por otro lado según lo dispone el Decreto 2181 de 2006, se concluye que se debe aportar la Certificación de "FACTIBILIDAD PARA EXTENDER O AMPLIAR LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA Y TELÉFONOS Y LA DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA SU PRESTACIÓN EFECTIVA" como complemento y soporte al sistema de obras de servicios públicos del plan parcial, se hace necesario que el municipio entregue a nivel de planos el sistema de obras primario de Servicios Públicos domiciliarios de toda el área de expansión urbana (sobre todo en los ítems de alcantarillado pluvial, sanitario y de acueducto, incluyendo el de teléfono y energía), a efecto de soportar que la prestación de los mismos sea efectiva, viable técnicamente, concreta y suministre los elementos necesarios para que el Plan Parcial "Piedrachiquita" se amarre al mismo. En otras palabras es fundamental se presente el diseño estructurante de cada obra (sistema) a efecto de que el Plan parcíal se pueda identificar su amarre al sistema integral del red de toda el área, indicándolo en cartografía no solo en planta, sino en perfil, en cuanto al manejo de aguas (sanitario y pluvial). Al mismo tiempo si se ha concebido la figura financiera de Fideicomiso, debe ser claro para los instrumentos de planificación concebidos (en cada Plan parcial), en este caso el Plan Parcial "Piedrachiquita" aporta a la construcción del sistema estructurante de toda el área de expansión/

DECISIÓN DE NO CONCERTAR LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL "PIEDRACHIQUITA": Por lo anteriormente argumentado la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca MANIFIESTA QUE NO SE PUEDE CONCERTAR CON EL MUNICIPIO DE CALI EL PLAN PARCIAL EN LOS TEMAS AMBIENTALES" dado que no se actualizaron los estudios objeto del proceso de concertación, los cuales son estructurales en el contexto de la gestión del riesgo, servicios públicos y ecosistemas estratégicos. (Sublínea fuera de texto).

Una vez expuestos los anteriores argumentos, la CVC manifiesta al delegado de la Administración Municipal de Cali, la decisión de NO CONCERTAR EL PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES, quien de esta manera se da por informado de tal decisión y manifiesta que quedarán atentos a la expedición del acto administrativo que la oficializará. (...)",

Que mediante oficio No. 2012413220026721 de agosto 27 de 2012, la Subdirección del POT y Servicios Públicos remitió a la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, en calidad de representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS LTDA., copia de la Resolución 0100 No. 0710-0564 de 2012, en la cual la Autoridad Ambiental enuncia, entre otros aspectos, que "Hasta tanto no sean subsanados los requerimientos presentados por la autoridad ambiental, no podrán ser remitidos a concertación otros planes parciales, ya que no serán concertados por dicha entidad".

Que con el fin de atender el requerimiento realizado por la Autoridad Ambiental –CVC, los interesados a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí, contrataron en el año

Página 6 de 41



10000 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

2013 a la firma consultora IGEI para elaborar el estudio denominado "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial en la Zona de Expansión del Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí", el cual consideró el manejo tanto de las aguas lluvias dentro del Área de Expansión, como las escorrentías del sector al occidente de la Vía Cali – Jamundí, y las áreas para su regulación.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC, mediante oficio 0600-11146-2013 del 28 de agosto de 2013 (remitido a la firma Alianza Fiduciaria el 02 de septiembre de 2013), conceptuó favorablemente en relación con el planeamiento y criterios de prediseño del proyecto: "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí".

Que mediante oficio 2014-41110-079500-2 del 05 de septiembre de 2014, la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, en calidad de representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS LTDA., radicó nuevamente ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación del Plan Parcial Piedrachiquita, incorporando, los requerimientos contenidos en la Resolución 0100 No. 710-0564 de agosto 01 de 2012 "Por medio de la cual se adoptan las conclusiones y recomendaciones consignadas en las actas del proceso de Concertación del Componente Ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita, ubicado en el área de expansión del municipio de Santiago de Cali — Valle del Cauca", emitida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca —CVC?

Que en el marco de la formulación del presente plan parcial, las entidades competentes expidieron las siguientes factibilidades de Servicios Públicos: Gerencia de Energía de Emcali EICE ESP mediante oficio No. 550.4DP-1153-13 del 02 de diciembre de 2013, Gerencia de Acueducto y Alcantarillado mediante oficio No. No. 300-GAA-00858-15 del 15 de septiembre de 2015, Gerencia de Telecomunicaciones de Emcali EICE ESP mediante oficio No. 421.3-DP-0649/013 del 03 de diciembre de 2013, Gases de Occidente mediante oficio No. PQR 48237 del 26 de agosto de 2013, Gerencia de la empresa Limpieza y Servicios Públicos S.A. E.S.P –LYS S.A. E.S.P, mediante oficio con fecha del 11 de diciembre de 2013.

Que mediante oficio 2014413220081951 del 16 de octubre de 2014, la Subdirección de POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realizó observaciones a la formulación del Plan Parcial Piedrachiquita, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de la citada Resolución 0100 No. 0710-0564 de 2012, y de la incorporación de los lineamientos dados en el estudio : "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí".

Que mediante oficio 2014-41110-108430-2 del 01 de diciembre de 2014, la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, representante legai de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS S.A.S radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal nuevamente la formulación del Plan Parcial Piedrachiquita respondiendo a las observaciones realizadas a dicho plan por la Subdirección del POT y Servicios Públicos.

Fagina 7 de 41



# DECRETO No. 411.0.20.

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Que el 15 de enero de 2015, mediante la Resolución No. 4132.2.21-001 "Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-067 de marzo 21 de 2012", la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad al proyecto de plan parcial de desarrollo Piedrachiquita.

Que el 19 de enero de 2015, la doctora MARIA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS S.A.S y J.E VELASCO R. y CIA S.C.A, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-001 "Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-067 de marzo 21 de 2012"/

Que el 29 de enero de 2015, la doctora MARIA ISABEL CASTILLO COLLAZOS identificada con cedula de ciudadanía No. 31.926.904 expedida en Cali (Valle), en calidad de AUTORIZADA de: LUZ MARINA VELASCO REINALES, representante legal de LUZ MARINA VELASCO REINALES (HOY SACHAMATE V S.A.S); LUCIA VELASCO REINALES identificada con cedula de ciudadanía No. 29.088.594 expedida en Cali (Valle), representante legal de LUCIA VELASCO REINALES (HOY LA HERENCIA II S.A.S); MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO, identificada con cedula de ciudadanía No. 29.020.119 expedida en Cali (Valle), representante legal de MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO Y CIA S.C.A; JUAN ARMANDO ULLOA VELASCO, identificado con cedula de ciudadanía No. 31.926.904 expedida en Cali (Valle), representante legal de JULIA ELVIRA DE ULLOA Y CIA S EN C.A., se notificó en forma personal del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-001 "Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-067 de marzo 21 de 2012".

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en cumplimiento de las disposiciones del artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, remitió mediante oficio con radicado 2015413220010001 del 16 de febrero de 2015, la documentación pertinente a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, para realizar el proceso de Concertación de los aspectos ambientales del plan parcial. En respuesta a dicha comunicación, la CVC emitió el Auto de Inicio de Trámite de concertación ambiental del proyecto de plan parcial Piedrachiquita, con fecha del 24 de febrero de 2015

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, concertaron los asuntos ambientales del proyecto del plan parcial, en concordancia a las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuyos acuerdos quedaron consignados en la Resolución C.V.C. 0100 No. 0710-0416 de julio 10 de 2015, "Por medio de la cual se concerta en sus aspectos ambientales el plan parcial Piedrachiquita ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí del municipio de Santiago de Cali y se toman otras determinaciones".

Que mediante radicado DAPM No. 2015413220059411 del 04 de agosto de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal interpuso Recurso de Reposición contra la Resolución 0100 No. 0710-0416 de julio 10 de 2015, en el cual se plantearon

Página 8 de 41

1



Junio 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

inconformidades de orden técnico en relación con las compensaciones, ámbito de las licencias ambientales, aguas subterráneas, drenaje pluvial y gestión del riesgo.

Que EMCALI – ESP, en respuesta a la solicitud de actualización de la factibilidad de la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado solicitada por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC-, en el marco de la concertación ambiental, se pronunció mediante radicado No. 300-GAA-00858-15 del 15 de septiembre de 2015, bajo los siguientes términos:

- "(...) EMCALI a través de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado interesada en prestar los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado en el Área de Expansión urbana definida desde el Acuerdo 069 de 2000 y mantenida en la Revisión Ordinaria del POT vigente (Acuerdo 373 de 2014), para conocer las mejores soluciones técnicas para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado realizó el estudio de consultoría con la firma Hidro-occidente en el año 2006, a nivel de diseño preliminar denominado 'Estudio de Alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y alcantarillado complementario en la zona de expansión de la ciudad de Cali, denominado: Corredor Cali Jamundi'.
- (...) De acuerdo con este estudio, en el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí existe Factibilidad de prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE ESP, previo cumplimiento de las siguientes condiciones definidas para los sectores 1, 1A y 3".

Que la Corporación Autónoma Regional Valle del Cauca —CVC resolvió el recurso de reposición mediante la Resolución 0100 No. 0710-0863-2015 del 17 de diciembre de 2015, "Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución 0100 No. 0710-0416-2015, por medio de la cual se concerta en sus aspectos ambientales el plan parcial Piedrachiquita, ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali — Jamundí del municipio de Santiago de Cali", en la cual se resuelve reponer para modificar y aclarar la Resolución 0100-0710-0416 de 2015, teniendo en cuenta el análisis técnico y las conclusiones y recomendaciones dadas en los conceptos técnicos, referentes a protección de aguas subterráneas, manejo pluvial y compensaciones. La precitada Resolución fue notificada el 31 de diciembre de 2015 al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que mediante el oficio con radicado No. 2016413220003501 del 26 de enero de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó a la CVC aclaración y alcance de las obligaciones de los aspectos ambientales concertados para el Plan Parcial Piedrachiquita.

Que mediante la Resolución CVC 0100 No. 0710-0181 del 16 de marzo de 2016, "Por la cual se aclara la concertación de algunos de los aspectos ambientales del plan parcial Piedrachiquita, ubicado en el área de expansión corredor Cali – Jamundí del Municipio de Santiago de Cali", la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca aclaró

Pagina 9 de 41

1



"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DES

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

algunos aspectos ambientales contenidos en la Resolución 0100 No. 0710-0416-2015 del 10 de julio de 2015 y en la Resolución 0100 No. 0710-0863-2015 de diciembre 17 de 2015, respectivamente y de acuerdo con el acta de 20 de enero de 2016, suscrita entre la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC y el Municipio de Santiago de Cali, la cual hace parte integral del presente Decreto.

Que por lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta que se cumplió con las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo 069 de 2000, este Despacho considera que es procedente la adopción del plan parcial de desarrollo Piedrachiquita.

En virtud de lo anterior,

#### DECRETA:

# CAPÍTULO I. DEFINICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptase el Plan Parcial de Desarrollo "Piedrachiquita", con todos los programas y proyectos que lo componen, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del plan parcial de Desarrollo "Piedrachiquita", se encuentra localizado en la Zona de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el norte: Por el eje de la futura Carrera 120, límite en línea quebrada del

predio del antiguo Autocine, hasta el punto en línea quebrada límite predial con la Hacienda Piedragrande, luego con límite en parte con la franja que es del área de planificación del proyecto de Plan Parcial Hacienda El Capricho, continuando por la futura Carrera 120 hasta la Alameda de los Pellares – proyecto de Plan

Parcial Hacienda El Capricho-.

Por el oriente: Entre las futuras Carrera 120 y 122, límite del proyecto de Plan

Parcial Hacienda El Capricho -Alameda los Pellares-.

Por el sur: Por el eje de la futura Carrera 122, entre las futuras Calles 53 y 47,

continua en una línea diagonal en sentido suroccidente hasta la intersección con la Vía a Puerto Tejada y la proyectada Carrera 122, límite del proyecto de Plan Parcial Hacienda El Capricho, continua en línea curva en sentido noroccidente hasta la Vía Cali –

Jamundí (Calle 25).

Por el occidente: La Vía Cali – Jamundí (Calle 25) la Vía a Puerto Tejada y la futura

Carrera 120.

Electrical many

Página 10 de 41



"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

PARÁGRAFO. La superficie delimitada del área de planificación del plan parcial, tiene una cabida de 600.177,1 m², (60 hectáreas aproximadamente), área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico y Área de Planificación.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. La composición predial del área de planificación es la siguiente:

#### CUADRO No. 2 COMPOSICIÓN PREDIAL DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

N° PREDIAL	MATRI CULA INMOBI LIARIA	ÁREA	PROPIETARIOS	IDENTIFICACIÓN
			J.E.VELASCO R. & CIA S.C.A	NIT. 8050121266
Z000302410000 370 -	(	JULIA ELVIRA DE ULLOA & CIA. S.C.A	NIT. 8002480251	
	370 – 171088	1600 177 100	LA HERENCIA II S.A.S. (Antes VELASCO REINALES LUCIA. CC. 29088594)	NIT. 9003917965
			SACHAMATE V S.A.S. (Antes VELASCO REINALES LUZ MARINA. CC. 31208571)	NIT. 9003917958
			SOC.MARIA EUGENIA VELASCO E ACEVEDO Y CIA S.C.A	NIT. 8050092394

PARÁGRAFO: En caso de presentar diferencias en las áreas aquí relacionadas, será obligación de los propietarios del predio realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que corresponda, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin.

El área que se indica en el Cuadro No. 2 Composición predial del Área de Planificación, corresponde a la información reportada por el promotor, de conformidad con el Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo José Raúl Mahecha, con tarjeta profesional No. 01 1682.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.
 Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación, que consta de un documento escrito y cartografía de diagnóstico y de formulación.

CARTOGRAFÍA DE SOPORTE.

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1:5000
D2	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	1:5000

Página 11 de 41

de 41 4.

A Desire to



Junio 27)

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D3	ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	1:5000
D4	ESTRUCTURA DE MANZANAS	1:5000
D5	SISTEMA VIAL	1:5000
D6	PERFILES VIALES	1:250
D7	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO - CESIONES OBLIGATORIAS	1:5000
D8	SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	1:5000
D9	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	1:5000
D10	RED DE ACUEDUCTO	1:5000
D11	RED DE ENERGIA	1:5000
D12	RED DE TELÉFONOS	1:5000
D13	USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1:5000
D14	ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS	1:5000
D15	DELIMITACIÓN UNIDADES DE GESTIÓN	1:5000
D16	PLUSVALÍA	1:5000

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptase el siguiente cuadro que contiene la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

#### CUADRO No. 3 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCION	M²	%
ÁREA TOTAL	600.177,10	100,00
ÁREA VÍAS PRINCIPALES	1 <b>1</b> 6.118,50	19,35
ÁREA NETA URBANIZABLE	484.058,70	80,65
ÁREA DE ZONAS VERDES	117.740,10	19,62
ÁREA PARA EQUIPAMIENTO	18.119,97	3,02
ÁREA VÍAS LOCALES Y PEATONALES	51.295,40	8,55
OBRAS HIDRÁULICAS	15.867,70	2,64
ÁREA ÚTIL (SUPERMANZANAS)	281.035,53	46,83

PARÁGRAFO 1. Las áreas descritas en el anterior cuadro, se calcularon con base en los planos topográficos incorporados a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 2. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000- POT.

Página 12 de 41



10000 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Los siguientes son los objetivos para este Plan Parcial:

#### Objetivo general:

Promover la ocupación del globo de terreno con un proceso ordenado y en armonía con el medio ambiente, integrando el proceso de diseño y gestión del suelo, para contribuir a la consolidación del Área de Expansión.

#### Objetivos específicos:

- Incorporar todos los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial para lograr una continuidad con el tejido urbano y una integración armónica con las inmediaciones.
- Contribuir a la protección del Conjunto Monumental de la Casa de Hacienda Piedragrande, Bien de Interés Cultural de la Nación, asegurando su preservación.
- Ampliar la oferta vial municipal urbana.
- Coadyuvar a la creación de una malla ambiental que permee el Área de Expansión del Corredor Cali- Jamundí y que permita articular los distintos planes parciales que se adelanten así como los Bienes de Interés Cultural del orden Nacional y Municipal, mediante parques longitudinales, conformando áreas verdes significativas que mejoren la calidad ambiental de la ciudad.
- Posibilitar la consolidación de una nueva centralidad en el entorno de la intersección de los corredores Cali-Jamundí y Cali-Puerto Tejada que permita la localización de actividades relacionadas con el sector terciario de la economía tales como el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la administración pública.
- Identificar e incorporar las acciones de protección, recuperación y manejo ambiental con el fin de ejecutar las obras necesarias para la prevención de riesgos e integrarlas armónicamente al plan parcial.
- Producir una oferta de vivienda variada con sus usos complementarios con el fin de consolidar la zona como una porción completa de ciudad.
- Participar proactivamente en el proceso de ampliación de la prestación de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE ESP.

# CAPÍTULO ((... SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 7. SISTEMA AMBIENTAL. Las condiciones de la Concertación Ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita están consignadas en las Resoluciones CVC 0100 No. 0710-0416-2015 del 10 de julio de 2015, la Resolución 0100 No. 0710-0863-2015 del 17 de diciembre de 2015 y en la Resolución 0100 No. 0710-0181 del 16 de marzo de 2016, y el acta del 20 de enero de 2016, suscrita entre la CVC y el Municipio de Cali, las cuales hacen parte integral del presente Decreto de Adopción.

En la concertación ambiental se dispuso condiciones para el desarrollo en cuanto al

Página 13 de 41

etan que idu



X0200

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

En la concertación ambiental se dispuso condiciones para el desarrollo en cuanto al manejo del proyecto para mantener la recarga del acuífero (AGUAS SUBTERRÁNEAS) y en general del RECURSO HÍDRICO; condiciones para el ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO, la GESTIÓN DEL RIESGO (manejo del drenaje pluvial) y la BIODIVERSIDAD (mitigación de impactos y compensación para los ocho (8) fragmentos de bosque).

En todo caso, las disposiciones y compromisos de las citadas Resoluciones de concertación ambiental expedidas por la Autoridad Ambiental son de obligatorio cumplimiento y determinantes para la ejecución del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 1. Forman parte del Sistema Ambiental, las franjas de mantenimiento de los cauces artificiales, así como los árboles notables en especial las ceibas y samanes identificadas en el inventario de flora realizado dentro de la caracterización ambiental del predio. Deberá tenerse en cuenta las recomendaciones del Plan de Manejo Ambiental, en especial para el manejo y tratamiento de Ceibas y Samanes identificados en el inventario de flora realizado en la formulación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, debe enmarcarse según lo establecido en el Estatuto de Silvicultura Urbana, Acuerdo Municipal 0353 de 2013.

ARTÍCULO 8. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el área de influencia inmediata del Plan Parcial Piedrachiquita, se localiza la Hacienda Piedragrande, declarada Monumento Nacional por el Decreto Nacional 763 del 25 de abril de 1996 y actualmente definida como Bien de Interés Cultural del ámbito nacional en el marco de la Ley 1185 de 2008. Se encuentra definida en el plano No. 15 y denominado: SISTEMA DE PATRIMONIO del Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial Piedrachiquita.

De conformidad con el oficio con radicado No. 412-1955-2007 del 27 de junio de 2007 emitido por la Coordinación del Grupo de Protección de Bienes de Interés Cultural del Ministerio de Cultura, el cual concluye que: "(...) la delimitación y normativa propuestas para el Plan Parcial Piedrachiquita se consideran viables", en tanto "(...) plantea la cesión como zona verde a título gratuito al Municipio de los corrales, el establo y el resto del área que se encuentra incluida en el globo de 8,9 hectáreas, compuesto por un globo de forma regular en el cual se localiza el conjunto de la casa de hacienda con todas sus anexidades y un área libre alrededor delimitada por las vías públicas definidas por el plan vial general de la ciudad y una franja de 50 metros de sección que contiene la arboleda existente (...)" y "(...) plantea la conexión a través de un espacio público del parque alrededor de la Hacienda Piedragrande y la zona verde central del Plan Parcial Piedrachiquita y éste a su vez con la zona verde propuesta en el Plan Parcial El Capricho, el cual colinda con Piedrachiquita por el costado sur, asignando además un uso del suelo de actividad residencial neta con altura máxima de 3 pisos a la franja urbanizable aproximada de 140 m. de sección, ubicada adyacente a la zona verde descrita anteriormente, entre la carrera 120 y la zona verde central del Plan Parcial Piedrachiquita y entre las calles 42 y 47". (Sublínea fuera de texto).

Página 4 de 41



#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

En consecuencia, el plan parcial cede como parte de las cesiones obligatorias para zona verde en el área más inmediata al Monumento el terreno identificado como zona verde ZV-E, y determina una altura máxima de tres (3) pisos para las manzanas identificadas con los números 2, 3 y 4 y para el lote N° 18 a los cuales se asignará el Área de Actividad Residencial Neta. Dichas manzanas son áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo.

En relación con los derechos de construcción y desarrollo generados en virtud de las condiciones de manejo establecidas para el área adyacente a la Hacienda Piedragrande, Monumento Nacional declarado por el Decreto Nacional 763 del 25 de abril de 1996, estos podrán ser transferidos a las Unidades de Gestión del plan parcial, en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1080 de 2015, y la norma que lo adicione, complemente o sustituya.

PARÁGRAFO. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 172 del Acuerdo 069 de 2000, forman parte del patrimonio paisajístico las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado dentro de la caracterización ambiental del predio, cuyo manejo se deberá realizar de conformidad con lo establecido en la Concertación Ambiental./

ARTÍCULO 9. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema vial del Plan Parcial Piedrachiquita está conformado por las vías principales y locales y se encuentra definido en los Planos Nos. D5-SISTEMA VIAL, D6-PERFILES VIALES y se describen a continuación:

#### CUADRO No. 4 SISTEMA VIAL

Cinta A Vial	Name	Tram	10
Sistema Vial	Nomenclatura	Desde	Hasta
Vías	Calle 25 Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masívo de Pasajeros	Carrera 120	Vía a Puerto Tejada
Interregionales	Carrera 129 Via Cali - Puerto Tejada Corredor Suburbano Inter - regional	Calle 25	Carrera 122
Vías Arterias	Carrera 122(1)	Vía Puerto tejada	Calle 50
Principales VAP	Avenida Ciudad de Calì - Calle 48	Carrera 120	Carrera 122
Vías Arterias	Carrera 120 (1)	Calle 25	Calle 50
Secundarias VAS	Calle 42 (2)	Carrera 120	Carrera 122
	Carrera 121	Calle 25	Calle 49
	Carrera 121 A	Calle 25	Calle 49
	Colle 44	Carrera 120	Carrera 121
	Calle 44	Carrera 121 A	Carrera 122
Vías Locales	Calle 30	Carrera 120	Carrera 122
Vias Locales	Collo 45	Carrera 120	Carrera 121
	Calle 45	Carrera 121 A	Carrera 122
	Calle 47	Carrera 120	Carrera 122
	Calle 47A	Carrera 120	Carrera 121
	Calle 47A	Carrera 121 A	Carrera 122

Página 15 de 41

Chur- Jan

En gullandu



#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA. UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Sistema Vial	Nomenclatura	Tran	no
Sistellia viai	Nomenciatura	Desde	Hasta
	Calle 49	Carrera 120	Carrera 121
		Carrera 121 A	Carrera 122
	Carrera 121	Calle 49	Calle 50
Vías Peatonales	Carrera 121 A	Calle 49	Calle 50
	Anden Calle 50	Carrera 120	Carrera 122

- (1) La sección transversal establecida en el POT se modifica para albergar los canales o colectores para el manejo de aguas lluvias externas (ver plano D6-Perfiles Viales).
- (2) Se mantiene la sección transversal establecida en el POT y su distribución interna se modifica para albergar las ciclorrutas (Ver plano D6 - Perfiles Viales),

PARAGRAFO 1: Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser construidas por el urbanizador de cada una de las Unidades de Gestión. de acuerdo con artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 069 de 2000.

PARAGRAFO 2: Para la Avenida Ciudad de Cali - Calle 48, el urbanizador cederá la totalidad del suelo y adecuará las calzadas de servicio, incluida la construcción del andén, la zona verde, la ciclorruta y el separador que colinda con la respectiva calzada, de conformidad con el artículo 334 del Acuerdo 069 de 2000 y el plano D6 Perfiles Viales.

PARAGRAFO 3: Para la Carrera 122, el urbanizador cederá la totalidad del suelo para el tramo comprendido entre la vía a Puerto Tejada y la Calle 47, pero adecuará la calzada con frente al plan parcial, el andén, la zona verde y la mitad del separador central. Para el tramo comprendido entre la Calle 47 y el límite oriental del Plan Parcial, cederá y adecuará la calzada con frente al plan parcial y la mitad del separador central. La cesión y construcción del plan vial arterial se señala en los artículos 27, 28 y 30 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000 ~POT-, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas se deberá compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques para lo cual se aplicarán los excedentes de que trata el artículo 14 y los cuadros No. 6 y 7 del presente Decreto. Agotados estos excedentes, el área no cedida en vías deberá ser compensada dentro de la Unidad de Gestión que la origina.

ARTÍCULO 10. CICLORRUTAS. De conformidad con el Plan Maestro de Ciclorrutas (PLAMACIR), al área de planificación del plan parcial le corresponde el desarrollo de las ciclorrutas en los siguientes tramos viales:

CUADRO No. 5				
SECCIÓN	TRAN	10		
(m) DESDE HASTA				
		Ma Puerto		

**NOMENCLATURA** Calle 25 2.50 Carrera 120 Tejada





"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR

Calle 42

#### CALI - JAMUNDI" Avenida Ciudad de Cali Carrera 1.20 Carrera 120 - Calle 48 122

1 20

PARÁGRAFO. Las obligaciones que corresponden a cada partícipe para construcción y adecuación de las ciclorrutas, se desarrollan en los artículos 27 y 28 del presente Decreto.

Carrera 120

Carrera

122

PARÁGRAFO 2. El urbanizador al momento de tramitar las licencias, deberá tener en cuenta los lineamientos para la construcción de ciclovías que resulten de la revisión e implementación del Plan Integral de Movilidad Urbana -PIMU, que se encuentra actualmente en formulación por parte del Municipio, a fin de garantizar la adecuada articulación de la red de ciclorrutas.

ARTÍCULO 11. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. EI nuevas construcciones deberán cumplir los requisitos de estacionamientos señalados en el artículo 366 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 12. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten por cada Unidad de Gestión, se deberán tener en cuenta los requerimientos del SITM para la infraestructura de paradas de la red de corredores pretroncales y complementarios, solicitando concepto previo a METROCALI S.A o la entidad que haga sus veces, que deberá concretarse en las licencias urbanísticas en los proyectos que se desarrollen en el marco del presente plan parcial.

ARTÍCULO 13. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial Principal; Calle 25 con Carrera 120, Calle 25 con Vía a Puerto Tejada, Vía a Puerto Tejada con Carrera 122, Calle 42 con Carrera 120, Calle 42 con Carrera 122, Calle 48 con Carrera 120 y Calle 48 con Carrera 122, identificadas en el plano No. 10 Afectaciones y restricciones del Documento Técnico de Soporte, será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000 y señala que: "(...) en las intersecciones entre corredores inter-regionales, entre corredores interregionales con vías arterias principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero cuyas diagonales coincidentes con las vías que se interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros.

Al interior de esta área de reserva, solo podrá construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos y un (1) sótano y se aplicara a zonas por desarrollar o con tratamiento de redesarrollo".

ARTÍCULO 14. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. De conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 343 del Acuerdo 069 de 2000 y las disposiciones de este Decreto, las áreas de cesión para zonas verdes a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden a mínimo el 18% de su área bruta y un 3% de su área bruta para equipamiento colectivo. El área correspondiente a

Página 17 de 41



10000 27 )

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

las cesiones de espacio público y equipamiento se identifica en el PLANO No. D3 ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. Las áreas destinadas a las cesiones se presentan en los siguientes cuadros:

CUADRO No. 6
CESIONES PARA ZONAS VERDES (m²)

	TANA ZONAO VE	11223 (111)	
Área de cesión mínima obligatoria (18%)		108.031,9	
sobre el Área Bruta_			
	Zona Verde A		12.064,4
	Zona Verde B		19.784,7
Área de cesión para zona	Zona Verde C		27.354,7
verde localizada en el	Zona Verde D		16.758,8
plan parcial	Zona Verde E		31.052,0
	Zona Verde F		5.281,5
	Zona Verde G		5.444,0
TOTAL		108.031,9	117.740,0
ÁREA DE CESI	ON EXCEDENTE	9.70	08,2

CUADRO No. 7
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO (m²)

OECIONEO / ANA EXCON ANNENTO (III )				
Área de Cesión mínima obligatoria (3%) sobre el Área Bruta		18.005,3		
Área de cesión para equipamiento localizada en el	EQ 1		6. 549,4	
plan parcial	EQ 2		11. 570,5	
	TOTAL	18.005,3	18.120,0	
ÁREA DE CESIÓN EXCEDENTE		114	1,7	

PARÁGRAFO 1. En cumplimiento de los criterios establecidos por el Ministerio de Cultura, mediante oficio No. 412-1955-2007 del 27 de Junio de 2007, para la preservación del Monumento Nacional Casa Hacienda Piedragrande, los terrenos colindantes con el predio donde está localizada dicha casa, que contribuyen a completar el Conjunto Patrimonial y se identifican en el plano No. 15 SISTEMA DE PATRIMONIO del Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial, como Zona Verde E, serán cedidos como zona verde con las instalaciones correspondientes a los corrales y el establo, los cuales serán reutilizados para actividades recreativas.

PARÁGRAFO 2. Los excedentes de área respecto a la obligación urbanística que se muestran en los cuadros anteriores serán cedidos de manera adicional, pudiéndose aplicar para compensar el área de vías locales que se dejen de hacer cuando se opte por un desarrollo en supermanzanas, o aplicarse para incrementar la densidad residencial, en los términos del Parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000/

Página 1 de 41



"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

ARTÍCULO 15. CESIONES DE ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. A continuación se establecen las obligaciones de cesiones públicas por cada Unidad de Gestión del plan parcial Piedrachiquita: /

CUADRO No. 8
CESIÓN ZONAS VERDES TOTAL Y POR UNIDAD DE GESTIÓN

UG	Área Total	Obligació n 18% AB	Localización en la misma Unidad	Exceden te Z.V.	Déficit Z. V.	Área cedida en otra Unidad	UG Rece ptora	Total ZV cedidas				
1	177.792,1	32.002,6	61.562,2	29.559,6		0		32.002,6				
2	140.764,1	25.337,5	27,354,7	2.017,2		0		25.337,5				
3	100 070 5	21.648.7	10.750.0		4.000.0	2872,7	1	21.648,7				
3	120.270,3		21.040,7	21.040,7	10.756,6	16.758,8	10.736,6	10.738,8		4.889,9	2017,2	2
4	161.350,4	29.043,1	12.064,4		16.987,7	16.978,7	1	12.064,4				
Total	600.177,1	108.031,9	117.740,0	9.708,1*				108.031, 9				

\*Cesión de Zona Verde adicional en la UG 1 que puede aplicarse para la compensación de malla vial o aumento de densidad cuando se requiera

CUADRO No. 9 CESION EQUIPAMIENTOS TOTAL Y POR UNIDAD DE GESTIÓN

UG	Área Total	Obligación 3% AB	Localización en la misma Unidad	Excede nte	Déficit	Área cedida en otra unidad	UG Rece ptora	Total suelo equipamie nto		
4	477 700 4	5 222 0			E 222 0	3.624,9	3	5.333,8		
ı	177.792,1	5.333,8	0		5.333,8	5.333,8	5.333,8	1.708,9	4	
2	140.764,1	4.222,9	0		4.222,9	4.222,9	3	4.222,9		
3	120.270,5	3.608,1	11.570,5	7.962, 4		0		3.608,1		
4	161.350,4	4.840,5	6.549,4	1.708, 9		0		4.840,5		
Total	600.177,1	18.005,3	18,120,3	114,7*				18.005,3		
*Cesiór	adicional de	área para equi	pamiento localiz	ada en la l	JG 3					

ARTÍCULO 16. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de cesión de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Acuerdo 069 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO. Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido 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 2010.

ARTÍCULO 17. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TICs. De conformidad con lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4DP-1153-13 del 02 de diciembre de 2013 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P; 421.3-DP-0649/013 del 03 de diciembre de 2013 de la Gerencia

Página 19 de 41 d



#### DECRETO No. 411.0.20.

1 junio 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P; 300-GAA-00858-15 del 15 de septiembre de 2015, de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P; el área objeto de intervención del presente plan parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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, hacen parte integral del presente Decreto y el trazado de las redes de Servicios Públicos Domiciliarios se muestra en los planos: D8 SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRAULICO, D9 RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO, D10 RED DE ACUEDUCTO, D11 RED DE ENERGIA, D12 RED DE TELEFONOS. Las obras correspondientes a los Servicios Públicos para cada Unidad de Gestión se relacionan en el artículo 28 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1: Estos planos son de carácter indicativo, por lo que los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios.

PARÁGRAFO 2. 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. Deberá garantizarse la ductería suficiente para las redes de todos los operadores de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 3. El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el RETILAP y el RETIE, las demás normas concordantes y vigentes aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 4. El plan parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos –PGIRS- de Cali, el cual se adoptó mediante el Decreto Municipal 1147 de 2015. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009 "Por medio del cual se adoptan los manuales para la implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, instituciones educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos masivos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones".

PARÁGRAFO 5. Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 3050 de 2013 y las demás normas que los modifiquen o sustituyan.

Página 20 de 41

Christian S

Elin of white har



"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

ARTÍCULO 18. OBRAS PARA EL MANEJO DEL DRENAJE PLUVIAL. Con base en el Regiamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO (RAS-2000), el nivel de complejidad del sistema es MEDIO ALTO, por lo tanto se define un período de retorno de 25 años para el diseño de las obras de drenaje pluvial externo y 1 en 10 años las internas, como se indica a continuación:

Manejo aguas externas. Para el manejo de los caudales máximos provenientes de la cuenca superior, obras que hacen parte de la solución general del drenaje pluvial de la Comuna 22, se dispondrá de la construcción de un canal sobre la Carrera 122 entre el canal interceptor Panamericano y la futura Calle 50.

Manejo aquas internas. Con el fin de no afectar los predios ubicados aguas abajo, se requiere un sistema de almacenamiento temporal de las aguas lluvias propias, que permitan almacenar el volumen de agua correspondiente a la creciente para un período de retorno de una vez en 10 años, de acuerdo a lo recomendado por las normas del RAS-2000 Título D, cuadro D.4.2. Este reservorio está localizado en la manzana 8 como se muestra en el plano D8 -Sistema de alcantarillado pluvial y obras de manejo hidráulico.

#### CAPÍTULO III. NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 19. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 278.428,7 metros cuadrados. La estructura de espacios privados se expresa en el PLANO No. D2 PLANTEAMIENTO URBANISTICO y en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 10

UNIDADES DE GESTIÓN	ÁREA ÚTIL (M2)
1	64.302,5
2	68.191,4
3	45.303,4
4	100.631,4
TOTAL	278.428,7

ARTÍCULO 20. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial Piedrachiquita 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).

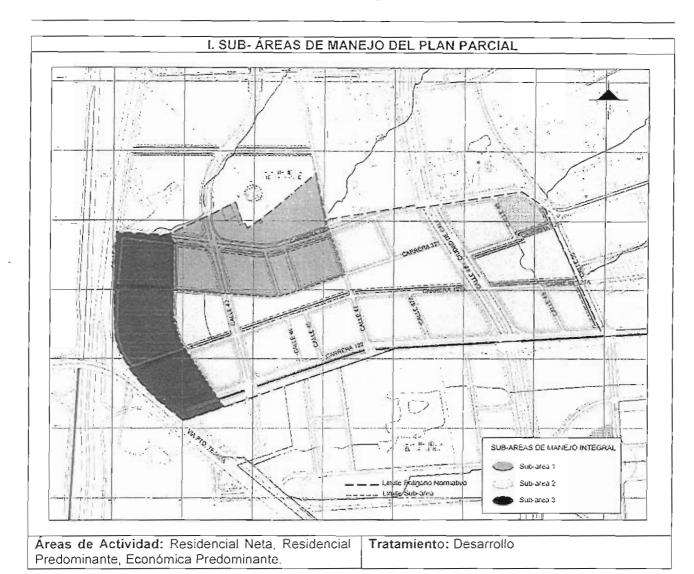
> CUADRO No.11 FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: Plar	n Parcial		
	Piedrachiquita			
Comuna (s): Area del Polígono Normativo: 60,01 (ha)				
Barrio (s): Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí Hoja				



10 não

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"



Pieza Urbana: Ciudad Sur Código del Polígono Normativo: Plan Parcial Piedrachiquita Área Polígono Normativo Comuna (s): del 60,01(ha)

#### **II.NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

Hoja

#### 2.1 AREAS DE ACTIVIDAD

\*Subárea 1. Área de Actividad Residencial Neta. Artículo 257 del POT

Barrio (s): Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundi

- \*Subárea 2. Área de Actividad Residencial Predominante. Arts. 258 y 259 POT.
- \*Subárea 3. Área de Actividad Económica Predominante. Artículos 262 y 263 del POT y en los Corredores de actividad sobre la Via Cali Jamundí y Via a Puerto Tejada.

#### **2.2 USOS**

\*Los usos del Suelo para cada Área de Actividad se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 -POT y en el presente Decreto, aplicando 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.

\*Para la expedición del Concepto de Usos del Suelo por parte del Departamento Administrativo de

Página 22 de 41



junio 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Planeación Municipal, los usos del suelo permitidos para el plan parcial se homologarán a la Ciasificación Internacional Industrial Uniforme –CIIU- vigente al momento de la solicitud.
\*Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

#### III.DISPOSICIONES GENERALES PARA ELPROCESO DE URBANIZACION

#### 3.1 TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

\* Tratamiento: Desarrollo - D - (Artículos 278, 279, 280, 281 del POT). De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial, presenta tres (3) Sub-áreas de Manejo.

Sub-Área 1. Área de Actividad Residencial Neta definida en el articulo 257 del POT.

Sub-Área 2. Área de Actividad Residencial Predominante definida en el artículo 258 del POT. La manzana 8 transitoriamente será habilitada como espacio de regulación para picos de aguas Iluvias, hasta tanto se construya la infraestructura de canales de aguas Iluvias que brindan solución a la recepción de aguas pluviales y a su entrega final, y su adecuación estará a cargo del plan parcial. En caso de que esta función se requiera de manera permanente, deberá ser adquirida por la entidad o empresa a cuyo cargo esté la prestación de este servicio.

Sub-Área 3. Área de Actividad Económica Predominante definida en los artículo 262 y 263 del POT.

#### 3.2 APROVECHAMIENTOS

\*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se aplicarán de conformidad con la reglamentación establecida en el presente Decreto.

			FERENCIA DE ECHOS	CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS		
DESCRIP	CIÓN	Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	
No Vivienda de	Multifamiliar	0,24	1,40	0,24	1,80	
Interés Social	Unifamiliar	0,65	-	0,70	-	
Vivienda de	Multifamiliar	0,30	1,40	0,33	1,95	
Interės Social Unifamiliar		0,70	_	0,78	-	
Proyectos Comerciales y de Servicios		0,22	0,50	0,25	1,00	

Los índices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable definida para cada Unidad de Gestión en el Decreto que adopta el Plan Parcial.

#### 3,3 MODALIDADES DE URBANIZACIÓN.

Con base en lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo 069 de 2000, el desarrollo de este Plan Parcial podrá adelantarse por los sistemas: de loteo individual (abierto o cerrado); de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), 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.

Las urbanizaciones comerciales, de conformidad con lo establecido en el artículo 374 del Acuerdo 069 de 2000, podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual, por el sistema de conjunto horizontal y vertical o por el sistema de loteo individual, sujetas a 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.

#### 3.4 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* El polígono será receptor de compensaciones por derechos de construcción o transferencias derivadas de las restricciones que genera el Conjunto Patrimonial de la Hacienda Piedragrande sobre las manzanas 2, 3, 4 y el lote 18, de conformidad con lo establecido en el presente Decreto.

#### 3.5 OBSERVACIONES

Los aspectos normativos no contemplados en la presente ficha normativa se remitirán a lo dispuesto en el POT – Acuerdo 069 de 2000.

Página 23 de 41



DECRETO No. 411.0.20.

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUND!"

ARTÍCULO 21. ALTURAS. La altura máxima para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan que se aprueba en este Decreto será de doce (12) pisos, con excepción de las manzanas 2, 3, y 4 y el lote 18 para las cuales se determina una altura máxima de tres (3) pisos como consecuencia de las restricciones generadas por el área de influencia de la Casa de Hacienda Piedragrande establecidas por el Ministerio de Cultura mediante oficio No. 412-1955-2007 del 27 de Junio de 2007. Ver plano No. 15 PATRIMONIO – Documento Técnico de Soporte, plan parcial Piedrachiquita.

Las áreas de reserva en intersecciones viales de las que trata el artículo 13 del presente Decreto, tendrán una altura de dos pisos y un sótano, acorde con las disposiciones del artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 22. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinarán las manzanas identificadas con los números 6, 7, 16 y 17 para desarrollo de Vivienda de Interés Social, las cuales tienen un área de 59.363,6 metros cuadrados equivalentes al 21.3 % del área útil del Plan Parcial. Esta asignación se muestra en el Plano No D2 Planteamiento Urbanístico, y se discrimina en el siguiente cuadro por Unidad de Gestión:

CUADRO No. 12 DISTRIBUCIÓN VIS POR UNIDAD DE GESTIÓN

Unidad de Gestión	Área Útil M2	Obligación 20 % M2	Área VIS Iocalizada	UG donde cumple la obligación	Excedente
1	64.302,5	12.860,5	0	UG3	
2	68.191,4	13.638,3	14.060,2	UG2	421,9
3	45.303,4	9.060,7	45.303,4	UG3	36.242,8
4	100.631,4	20126,3	0	UG3	
Total	278.428,6	55.685,7	59.363,6		3.677,9

ARTÍCULO 23. NORMAS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a las normas previstas para este tipo de Vivienda en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) y las demás disposiciones que las complementen.

# CAPÍTULO IV. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 24. ESQUEMA BÁSICO. El trámite de las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en la aplicación de este Plan Parcial, se resolverá de acuerdo con la cartografía y la normatividad señalada en el presente Decreto, el cual reemplaza y suprime el trámite de Esquema Básico señalado en el artículo 395 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 25. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. En concordancia con el

fagina 24 de 41

124 de 41 4



#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUND!"

artículo 252 del Acuerdo 069 de 2000, las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial y que sean calificadas como de impacto mayor deberán obtener el Esquema Básico de Implantación, o el instrumento que lo sustituya, previo a la expedición de licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO. El Esquema Básico de Implantación deberá contener todas las acciones para la mitigación de impactos urbanísticos negativos dados por la implantación del uso que se pretenda desarrollar, incluyendo la señalización vial, semaforización, los accesos vehiculares, radios de giro, bahías o carriles de incorporación y de parqueo, accesibilidad peatonal, y demás requerimientos técnicos que sean necesarios para mitigar los impactos urbanísticos por los proyectos a ejecutar.

ARTÍCULO 26. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El presente plan parcial está conformado para su ejecución por (4) Cuatro Unidades de Gestión, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme se expresa en el plano No. D15 Delimitación de Unidades de Gestión. El artículo 28 detalla las áreas de cada Unidad de Gestión y las obligaciones urbanísticas de cada una, acorde con el reparto de cargas y beneficios, definiendo las condiciones para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y la obtención de las correspondientes licencias de urbanización, subdivisión, construcción y demás que se requieran.

PARÁGRAFO 1. Las cuatro (4) Unidades de Gestión requieren para su desarrollo de su correspondiente licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de Gestión, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad de gestión en el presente plan parcial. La licencia de construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la licencia de urbanización cumpliendo con las previsiones contenidas en el presente decreto y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo de la urbanización para lo cual se definirán las cargas correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, respecto a la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

ARTÍCULO 27. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el siguiente cuadro denominado *Distribución de Cargas Urbanísticas*, su localización se muestra en el Plano N° D15 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN y se describe en el siguiente cuadro:

Página 25 de 41

The state of the s



# DECRETO No. 411.0.20.

## "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

#### CUADRO Nº13 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

	SISTEMAS			TIF	O DE CARG	Α
	GENERALES		CARGAS URBANISTICAS	GENERAL	PLAN PARCIAL	OTROS
ENTOS			Rectificación acequia No 5-3-5-3 derivación del río Pance. Construcción del canal interno 1 paralelo a la Carrera 121A entre la estructura de reparto 1 del colector Carrera 122 y el limite oriental del Plan Parcial y de allí en sentido sur hasta el costado norte de la Carrera 122 donde entrega a un brazo de la acequia 5-3-5-3. Adecuación zona de mantenimiento. Construcción estructuras de separación 3 y 4.		×	
Y EQUIPAMIE	Acequias		Rectificación de la acequia 5-3-5-3 y construcción del canal interno 2 paralelo a la Carrera 121 entre la Calle 48 y límite oriental del Plan Parcial donde entrega a la acequia 5-3-3-3 en la Parcelación Andalucía. Construcción de la estructuras de paso en la Calle 48 y de entrega a la acequia.		×	
OS PUBLICOS			Rectificación de las acequias 5-3, 5-3-6 y 5-3-7 derivadas del río Pance, relocalizandolas paralelo a la Calle 25 hasta la Carrera 120, y de allí en sentido oriental hasta su entrega a las acequias 5-3-6 y 5-3-7 en el predio de Cinecolombia y a la acequia 5-3 a la altura de la Calle 47 a la finca El Porvenir. Construcción de estructuras de entrega a las acequias.		×	
SPACIC	Forestación Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies de acuerdo al Estatuto Arbóreo.				X	
AL, ES	Zonas Verdes A, B, C y D		Cesión y adecuación de las zonas verdes A, B, C y D (Parque Piedrachiquita).	-	X	
MBIENT	Zona Verde E		Cesión y adecuación de la zona verde E, incluidos el establo y los corrales que hacen parte de BICN. Estos últimos harán parte de los equipamientos recreativos de las zonas verdes (Parque Piedragrande)		Х	
	Zonas Verdes F y G		Cesión y adecuación de las zonas verdes F y G.		Х	
1 1	Equipamientos	ŝ	Cesión del área para los EQ1 y EQ2		X	
			Construcción colector Carrera 122 por el costado norte de la vía a Puerto Tejada entre la Calle 25 y el eje de la Carrera 122. Construcción estructura de separación 1 (Estudio IGEI/2013)	X(1)	Х	
	SISTEMA	EXTERNO	Cesión de la franja y construccion del canal Carrera 122 entre la vía a Puerto Tejada y la Calle 47 y la milad de la franja y medio canal entre la Calle 47 y el límite oriental del Plan Parcial (Estudio IGEl/2014). Adecuación zona de mantenimiento.	X(1)	×	
	PLUVIAL		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	X(1)	×	
		ERNO	Adecuación del espacio de regulación de picos de aguas lluvias para el manejo de aguas internas en la manzana 8		Х	
		Ē	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.		X	
SC	ACUEDUCTO	)	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí.	X(1)	×	
ĕ	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		Construcción de la red interna de acueducto.		Х	
			Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a traves del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	X(1)	Х	
			Construcción oe la red interna alcantarillado sanitario.		Х	
ERV	_		Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión.		X	
님	ENERGIA		Construcción de redes electricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.		х	
ΜM	Rectificación Pance, relocide allí en se en el predio 47 a la finca acequias.  Forestación Mantenimier acuerdo al E Zonas Verdes A, B, C y D Piedrachiqu  Zonas Verdes F y G Cesión y ad corrales que equipamient  Zonas Verdes F y G Cesión del ás Equipamientos Cesión del ás Puerto Tejac estructura do Calle 47 y Adecuación Participación de alcantar Jamundí.  ACUEDUCTO Participación de acueduct Construcció Participación de acueduct Construcció Constru	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.		Х		
SISTE		AC	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.		×	)



junio 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

	GAS	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio público.			X(2)
	Corredor Regional de	Cesión del área afectada.	X(3)		
	Transporte Masivo Calle 25 / VIR  Corredor Suburbano	Construcción calzada de servicio oriental y el separador lateral	X(3)		
	Corredor	Cesión del área afectada.	X(3)		
1 2	Suburbano Inter - Regional	Construcción de la calzada de servicio norte y el separador lateral	X(3)	_	
)	Inter - Regional Cali Puerto Tejada (VIR-2)	Construcción de la intersección de la Calle 25 con la Vía a Puerto Tejada.	X(3)	_	
	Avenida Ciudad	Cesión del área afectada	X(3)		
3	de Cali o Calle 48	Construcción de las calzadas de servicio oriental y occidental y separador lateral.	X(3)		
Drive		Cesión del área afectada según sección establecida en el POT de 45 metros.		Х	
	<u> </u>	Cesión de franja adicional de 8 mts para construcción canal IGEI.	X(4)		
t	Carrera 122	Construcción de la calzada norte y medio separador entre vía a Puerto Tejada y el límite oriental del plan parcial.		X	
		Construcción de la calzada sur y medio separador entre la vía a Puerto Tejada y la Calle 47.			X(5)
	Calle 42	Cesión y construcción entre el límite sur de la Carrera 122 y el lindero norte del plan parcial		X	
1	Carrera 120	Cesión del área afectada		X	
VIAL	Carrera 120	Construcción de la calzada sur y medio separador entre Calles 25 y 30		X	X(5)
>		Construcción de la totalidad de la vía entre Calles 30 y 47A		X	1
1 5		Construcción de la calzada sur y medio separador entre Calles 47A y 48.			X(5)
100%		Construcción de la calzada sur y medio separador entre Calle 48 y el limite oriental del plan parcial.		Х	X(5)
	Carrera 121	Cesión y construcción de la totalidad de la via entre Calles 25 y 42; entre Calles 42 y 48 y entre Calles 48 y 49		Х	
	Carrera 121 A	Cesión y construcción de la totalidad de la vía entre Calles 25 y 42; entre Calles 42 y 48 y entre Calles 48 y 49		Х	
	Calle 30	Cesión y construcción entre las Carreras 120 y 122		Х	
2	Calle 44	Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122		X	
	Calle 45	Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122		X	
5	Calle 47	Cesión y construcción entre las Carreras 120 y 122		Х	
	Calle 47A	Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122		X	
	Calle 49	Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122		X	
	Anden Calle 50	Cesión del área afectada y su adecuación entre las Carreras 120 y 122		Х	
Pestonaf	Vía peatonal K 121	Cesión y construcción entre la Calle 49 y el andén oriental Calle 50		X	
Pea	<sup>4</sup> Vía peatonal K 121A	Cesión y construcción entre la Calle 49 y el andén oriental Calle 50		X	

X (1) Obligación compartida con la totalidad de los predios ubicados en el área de influencia del Fideicomiso Corredor Cali Jamundi constituido con el propósito de dotar la zona de Expansión urbana con las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado oluvial y sanitario.

alcantarillado pluvial y sanitario. X (2) Obligación de la Empresa Prestadora del Servicio Público.

X (3) Carga General que hace parte de la infraestructura vial principal de la ciudad.

X (4) Carga general que hace parte de na infraestructura vial principal de la ciudad.

X (5) La obligación a cargo del PP corresponde hasta el eje de la vía, el 50% restante es obligación del vecino colindante.

Sport of Mary in

Página 27 de 41



10 nio

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Para la asignación de las cargas por Unidad de Gestión se determinan los siguientes criterios:

#### Delimitación de las Unidades de Gestión.

El límite entre Unidades de Gestión del plan parcial corresponde a los ejes del sistema vial de las Calles 42, 47 y 48. El límite con los predios que no forman parte del Plan Parcial, corresponde con el lindero del área de Planificación.

#### Cargas Generales.

Para asumir las cargas generales de ciudad referidas a cesiones de terreno para la infraestructura Vial Principal, cada Unidad cede la totalidad del terreno localizado al interior de la misma y adecúa o construye la cuota parte correspondiente, según lo establecido en el POT y en el presente Decreto.

Las cargas generales correspondientes a la construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial serán asumidas por los partícipes del plan parcial mediante aportes al Fideicomiso Cali Jamundí, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido. La Empresa Prestadora del servicio las distribuirá y retribuirá conforme a los mecanismos establecidos en la Ley.

Las áreas de terreno requeridas para la construcción de los canales para el manejo de aguas lluvias externas, serán cedidas por el plan parcial de manera adicional a las áreas para vías, pero se compensarán mediante el aumento en la densidad o de las unidades construibles.

El área de regulación de picos de aguas lluvias estará temporalmente dispuesta en la manzana 8 de la Unidad de Gestión 3 hasta tanto se construya la infraestructura de canales de aguas lluvias que brinde solución a la recepción de aguas pluviales y a su entrega final, y su adecuación estará a cargo del Plan Parcial. En caso de requerirse de manera permanente, deberá ser adquirida y mantenida por la Empresa o Entidad responsable de este servicio, a través de los instrumentos que prevé la Ley para tal fin. La construcción de las redes matrices para energía, telecomunicaciones y gas, están a cargo de la correspondiente Empresa Prestadora. No obstante, en el proceso de urbanización se deberán dejar los ductos suficientes para la pluralidad de empresas prestadoras de servicios.

#### Cargas Locales.

Las redes secundarias y domiciliarias de los servicios públicos, así como las vías locales, están a cargo del urbanizador del Plan Parcial y serán asumidas por cada Unidad de Gestión.

Para la cesión de suelo para zonas verdes y equipamientos, cada Unidad de Gestión cede la totalidad del área localizada al interior de la Unidad y adecúa la parte correspondiente a la cuota parte de la Unidad. Las áreas excedentes de cesión, podrán ser utilizadas como cesiones de otras Unidades, de conformidad con lo establecido en los artículos 14 y 15 del presente Decreto, y su adecuación se efectuará al momento del desarrollo de la Unidad de Gestión correspondiente.

En caso de que la Unidad donde se realice la cesión no haya iniciado su ejecución, el

Página 28 de 41



#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

propietario del plan parcial podrá efectuar la cesión anticipada de la totalidad del área para zona verde o equipamiento, y el urbanizador adecuará la cuota parte correspondiente.

ARTÍCULO 28. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial a continuación se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada Unidad de Gestión, cuya delimitación se presenta en el Plano No. D14 Asignación de cargas de urbanismo.

	CUADRO No. 14 - UNIDAD DE GESTIÓN 1.
Diagrama de Localización	C EO2
Área Bruta	177.792,1
Delimitación	Norte: Límite con la Hacienda Piedragrande Sur: Límite con la Hacienda El Capricho Occidente: eje de la futura Calle 42 Oriente: Eje de la futura Calle 47 y franja arborizada de la Hacienda El Capricho
	Obligaciones Urbanísticas
Zona Verde	Ceder 61.562,2 m2 correspondientes a las zonas verdes B, E, F, G, localizadas en esta Unidad.
	La obligación urbanística de esta unidad es la cesión y adecuación de 32.000,2 m2 que se cumple en las zonas verdes B, F, G y 1.492,4 m2 de la Zona E. El excedente de 29.559,6 m2 se reserva para cumplir las obligaciones de otras Unidades de Gestión
Equipamiento	En esta unidad no hay área localizada para equipamiento.
	La obligación correspondiente a esta Unidad es ceder 5.333,8 m2, obligación que se cumple así: 1.708,9 m2 en EQ1 y 3.624,9 m2 en EQ2
Sistema Vial	Carrera 122: Cesión del área afectada según sección establecida en el POT de 45 metros. Cesión de franja adicional de 8 metros para construcción de canal IGEI. Construcción de la calzada norte y medio separador entre los ejes de las calles 42 y 47.  Carrera 120: Cesión y construcción del tramo comprendido entre los ejes de las Calles 42 y 47.  Calle 42: Cesión y construcción de la calzada oriental entre la Carrera 122 y el límite norte del Plan Parcial.  Incluye construcción de la ciclovía definida en el plano No. D6 Perfiles viales

Página 29 de 41



#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

	Correro 101: Copión y construcción del trama entre Calles 40 y 47
	Carrera 121: Cesión y construcción del tramo entre Calles 42 y 47
	Carrera 121 A: Cesión y construcción del tramo entre Calles 42 y 47
	Calle 44: Cesión y construcción de los tramos entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121 A y 122.
	Calle 45: Cesión y construcción de los tramos entre Carreras 120 y 121 y
	entre Carreras 121 A y 122.
	Calle 47: Cesión y construcción de media calzada occidental en el del tramo entre Carreras 120 y 122
	Rectificación de la acequia 5.3 derivación de Pance, localizándola en el
	costado sur de la Carrera 120 (canal abierto) entre la Calle 42 y la entrega a la Hacienda El Porvenir.
Sistema Ambiental	Rectificación de la acequia 5.3.5.3 ubicándola paralela a la carrera 121 A.
	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies
	recomendadas en el Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes B, F y G
Sistema de	Participar en la adecuación de los corrales localizados en la Zona Verde E
Patrimonio	adyacente a la casa de hacienda Piedragrande declarada BICN.
	Servicios Públicos
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
	Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)
	Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de aguas lluvias internas localizado en la Unidad de Gestión 3
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
Camtano	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Succession Eléctrico	Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión.
Energía Eléctrica, Alumbrado Público y	Construcción de redes eléctricas primarias de media terisión.  Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de
Telecomunicaciones	las áreas destinadas para vivienda VIS.
releconfullibaciones	Construcción de red subterránea del sistema de alumbrado público.
	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios
Gas	públicos.
Vivienda de Interés Social	Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la Unidad de Gestión 3
*	Usos del suelo. Aprovechamientos
Supermanzanas	3, 4, 12 y 13.
Uso del Suelo	Área Residencial Neta (Manzanas 3 y 4) Área Residencial Predominante (Manzanas 12 y 13)
Área útil	Área desarrollable: 64,302,4 m2
	Área Útil: 64.302,4 m2
	Área Neta Urbanizable para calculo de aprovechamientos: 143.394,0 m2
Índice de Ocupación	Los establecido por el POT con base en el Área Neta Urbanizable del Plan Parcial y calculados sobre la participación porcentual de esta Unidad sobre el área bruta total equivalente a 143.394,0 m2.
	area prata total equivalente a rivine i a rivine i a

Página 30 de 41

Him-



#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUND!"

Índice Construcción	El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectareas aplicables con base en el Área Neta Urbanizable del Plan Parcial y calculados sobre la participación porcentual de esta Unidad sobre el área bruta total equivalente a 143.394,0 m2.
Altura	Doce (12) pisos para las manzanas 12 y 13  Tres (3) pisos para las manzanas 3 y 4. Esta restricción de altura generada por el BICN, genera transferencia de derechos de construcción y desarrollo los cuales se aplicarán a las Unidades de Gestión de este Plan Parcial.

-	UG1			CESIONE: OBLIGATOR	- 1	AREA LOCAL	
				m2	%	m²	%
ÁREA BRUTA						177.792,1	100,0
	Carrera 122	2		19.038,1		19.038,1	10,7
AFECTACIONES	Carrera 120	)		8.551,2		8.551,2	4,8
	Calle 42			6.991,6		6.991,6	3,9
ÁREA NETA URBANIZABLE (Planimétrica)	Zona verde B					143.211,3	80,5
	Zona verde	В	14.639,3				
	Zona verde B		31.052,0	22.002.0	40.0	04 500 0	246
	Zona verde B		5.281,5	32.002,6	18,0	61.562,2	34,6
	Zona verde B		5.444,0				
	Equipamiento 1 (1)			5.333,8	3,0	0,0	0,0
CESIONES OBLIGATORIAS	Carrera		a 121	4.033,8			
OBLIGATORIAG			a 121 A	4.023,3			
	Vias Locales	Calle 44 Calle 45 Calle 47		3.036,5		16.638,0	9,4
				2.975,2			
				2.569,2			
OBRAS DE MANEJO	Canal en ZV B			635,8		700 7	0.4
HIDRÁULICO	Canal en Z	VF		72,9		708,7	0,4
	S/manzana	3		15.628,8			
ÁREA A	S/manzana	4		15.446,5		24.000.5	00.0
DESARROLLAR	S/manzana	12		16.927,6		64.302,5	36,2
	S/manzana	13		16.299,6			
	S/manzana	3		15.628,8			_
	S/manzana	4		15.446,5		04.000.5	20.0
ÁREA ÚTIL	S/manzana	12		15.423,7		64.302,5	36,2
	S/manzana	13		16.299,6			
ÁREA NETA URBAN		A DEDA	DTO DE ADD	OVECH AMIENT	TOS	143.394	0.8/12

Emblanda An

Página 31 de 41

91

The second



### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

	CUADRO No. 15 - UNIDAD DE GESTIÓN 2.		
Diagrama de Localización	F B LIGZ C EO2		
Área Bruta	140.764,1		
Delimitación	Norte: Franja arborizada de la Hacienda El Capricho Sur: Hacienda El Capricho Occidente: Eje de la futura Calle 47 Oriente: Eje de la futura Calle 48		
	Obligaciones Urbanísticas		
Zona Verde	Ceder 27.354,7 m² correspondientes a la zona verde C.  La obligación urbanística de esta unidad es ceder y adecuar 25.337,5 m² que se cumple en la zona verde C. El excedente de 2.017,2 m² se reserva para cumplir las obligaciones de otras Unidades de Gestión.		
Equipamiento	En esta unidad no hay localizada área para equipamientos  La obligación correspondiente a esta unidad es ceder 4.222,9 m2, obligación que se cumple en EQ2		
Sistema Vial	Carrera 122: Cesión del área afectada según sección establecida en el POT. Cesión de franja adicional de 4 metros para construcción de canal IGEI. Construcción de la calzada norte y medio separador entre Calles 47 y 48.  Carrera 120: Cesión y construcción del área afectada en el tramo comprendido entre las Calles 47 y 48.  Calle 48: Cesión de la mitad de la vía y construcción de la calzada de servicio y separador lateral, entre las Carreras 120 y 122. Incluye construcción de la ciclovía definida en el plano No. D6 Perfiles viales  Carrera 121 A: Cesión y construcción del tramo entre Calles 47 y 48  Carrera 121: Cesión y construcción del tramo entre Calles 47 y 48  Calle 47 A: Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121 A y 122.  Calle 47: Cesión y construcción de media calzada oriental del tramo entre Carreras 120 y 122		
Sistema Ambiental	Rectificación de la acequia 5.3.5.3 ubicándola en el costado sur de la zona verde C entre Calles 47 y 48.  Construcción de la estructura de reparto n° 3  Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies recomendadas en el Estatuto de Silvicultura Urbana en la Zona Verde C		

Página 32 de 41

2 de 41 94

de sin gullion 4



#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

	Servicios Públicos
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
	Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)
	Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de aguas lluvias internas localizado en la Unidad de Gestión 3.
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matríz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones	Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de red subterranea del sistema de alumbrado público.
	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos.
VIS	Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la misma Unidad.
	Usos del suelo. Aprovechamientos
Supermanzanas	5,6,14,15 y Lote 19
Uso del Suelo	Área de Actividad residencial Predominante (Manzanas 5, 6, 14 y 15 y Lote 19)
Área útil	Área Útil: 68.191,4 m2 Área desarrollable:70.798,5 m2 Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 113.530,0 m2
Índice de Ocupación	El establecido por el POT con base a un Área Neta Urbanizable de 113.530,0 m2.
Índice Construcción	El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a un ANU de 113.530,0 m2
Altura	12 pisos
	l

RESUMEN DE ÁREAS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN No. 2					
	UG2	UG2 CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
		m <sup>2</sup>	%	m²	%
ÁREA BRUTA				140.764,1	100,0
AFECTACIONES	Carrera 122	11.122,9		11.122,9	7,9
	Carrera 120	5.237,9		5.237,9	3,7
	Calle 48	13.260,3		13.260,3	9,4
ÁREA NETA URBANIZABLE (planimétrica)				111.142,9	79,0

Página 33 de 41

33 de 41 9/

Eta Julian &



## DECRETO No. 411.0.20. 0387 DE 2016 1 junio 27

### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

	Zona verde	С	25.337.5	18,0	27.354,7	19,4
22000	Equipamiento 1 (1)		4.222,9	3,0	0,0	0.0
	Vías Locales	Carrera 121	3.391,8		12.368,2	8,8
CESIONES OBLIGATORIAS		Carrera 121 A	3.978,4			
		Calle 47	1.924,1			
		Calle 47A	3.073,8	i		
OBRAS DE MANEJO HIDRAULICO	Canal en ZV C		621.5		621,5	0,4
	S/manzana	5	15.232,1			
	S/manzana	6	14.060,2			
ÁREA A DESARROLLAR	S/manzana	14	19.278,6		70.798,5	50,3
	S/manzana 15		21.521,2			
	Lote 19		706,5			
	S/manzana 5		. 0,0			
VIÁS LOCALES A	S/manzana	6	0,0		3.176,3	2,3
COMPENSAR EN	S/manzana	14	1.551,7			
ZONAS VERDES	S/manzana	15	1.624,6			
	Lote 19		0,0			
COMPENSACIÓN LOCALIZADA	Zona verde	E	569,1			
COMPENSACIÓN POR	S/manzana	14	1.055,5		2,690,4	1.0
LOCALIZAR	S/manzana 15		1.624,6		2.680,1	1,9
	S/manzana 5		15.232,1			
ÁREA ÚTIL	S/manzana 6		14.060,2			
	S/manzana 14		17.726,9		68.191,4	48,4
	S/manzana 15		20.465,7			
	Lote 19		706,5			
ÁREA NETA URBANIZABL	E PARA REF	ARTO DE APROVEC	HAMIENTOS	113.530,	0 M <sup>2</sup>	

	CUADRO NO. 16 - UNIDAD DE GESTIÓN 3.
Diagrama de Localización	C DGS

Página 34 de 41



#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Área Bruta	120.270,5 m2			
	Norte: Franja arborizada de la Hacienda El Capricho			
Delimitación	Sur: Hacienda El Capricho			
	Oriente: Franja Arborizada de la Hacienda El Capricho Occidente: Eje de la futura Caíle 48			
Occidente: Eje de la lutura Calle 46  Obligaciones Urbanísticas				
Ceder 16.758,8 localizados en la ZV D				
	La obligación de esta unidad es ceder y adecuar 21. 648,7 m²; obligación			
Zona Verde	que se cumple así:			
Zona verue	16.758,8 m² localizados dentro de la misma unidad			
	2.872,7 m <sup>2</sup> en la UG1 ZVE			
	2.017,2 m² en la UG2 ZVC			
Cavinonionto	Ceder 11.570,6 m² localizados en esta unidad			
Equipamiento	La obligación correspondiente a esta unidad es ceder 3,608,1 m². El			
	excedente se aplica a las cesiones de las otras unidades.  Carrera 122: Cesión del área afectada según sección establecida en el POT.			
	Cesión franja adicional de 4 metros para construcción de canal IGEI.			
	Construcción de la calzada norte y medio separador entre calle 48 y límite			
	oriental del plan parcial.			
	Carrera 120: Cesión del área afectada y construcción entre el eje de la Calles 48 y el limite del Pian Parcial			
	Calle 48: Cesión de la mitad de la vía y adecuación de la calzada de servicio			
	y separador lateral, entre las Carreras 120 y 122. Incluye la construcción de			
	la ciclovia definida en el plano No. D6 Perfiles viales.			
Sistema Vial	Carrera 121 A: Cesión y construcción del tramo entre Calles 48 y 49.			
	Carrera 121: Cesión y construcción del tramo entre Calles 48 y 49.			
	Calle 49: Cesión y construcción de los tramos entre Carreras 120 y 121 y			
	entre Carreras 121 A y 122.			
	Vía Peatonal (Carrera 121) cesión y construcción entre Calle 49 y límite			
	oriental del Plan Parcial			
	Vía Peatonal (Carrera 121 A) cesión y construcción entre Calle 49 y límite oriental del Plan Parcial			
	Andén Calle 50: ceder y adecuar el área afectada			
Sistema Ambiental	Rectificación de la acequia 5.3.5.3 separándola a partir de la estructura de			
	reparto n°3 en dos ramales.			
	El ramal norte paralelo a la carrera 121 hasta su entrega en la Parcelación			
	Andalucía.			
	El ramai sur paralelo a la carrera 121 A hasta la estructura de reparto n° 4 descargando un ramal hacia la Hacienda Lituania y otro ramal por el costado			
	oriental de la manzana 17 hasta su entrega en el lindero con la Hacienda El			
	Capricho.			
	Construcción de la estructura de reparto nº 4			
	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies			
	recomendadas en el Estatuto de Silvicultura Urbana en la zona verde D Servicios Públicos			
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de			
	acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi.			
	Construcción de la red interna de acueducto.			
Alcantarillado Pluvial				
	alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.			
	Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado			

Página 35 de 41



# DECRETO No. 411.0.20. 0387 DE 2016 ( りいれの 27 )

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

	en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)		
	Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de aguas		
	Iluvias internas localizado en esta Unidad de Gestión.		
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial		
Alcantarillado	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema		
Sanitario	alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí.		
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.		
Energía Eléctrica,	Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión.		
Alumbrado Público y	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de		
Telecomunicaciones	las áreas destinadas para vivienda VIS.		
	Construcción de red subterránea del sistema de alumbrado público.		
	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.		
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios		
	públicos.		
VIS	Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta		
	obligación se cumple en la misma Unidad.		
	Usos del suelo. Aprovechamientos		
Supermanzanas			
Uso del Suelo	Área de Actividad económica Predominante (Manzanas 7, 8, 16 y 17)		
Área útil	Área desarrollable: 53.811,4 m2		
	Área Útil: 45.303,4		
	Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos: 97.001,3 m2		
Índice de Ocupación	El establecido por el POT con base a un ANU de 97.001,3 m2.		
Índice Construcción	El establecido por el POT para predios mayores a 50 hectáreas aplicables a		
	un ANU de 97.001,3 m2.		
Altura	12 pisos		
L	<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>		

UG3			CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
			m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA					120.270,5	100.0
=	Carrera 122		6.866,5		6.866,5	5
AFECTACIONES	Carrera 120		3.051,8		3,051,8	2
	Calle 48		13.120,0		13.120,0	10
ÁREA NETA URBANIZABLE (planimétrica)					97.232.2	80
u	Zona verde D		21.648,7	18.0	16.758,8	13
	Equipamiento 2	(1)	3.608,1	3.0	11.570,5	9
		Carrera 121	1.711,0			
CESIONES OBLIGATORIAS	Vías Locales	Carrera 121 A	1.723,0		6.543,3	5.
		Calle 49	3.109,4			
	Vías Peatonales	Carrera 121	1.237,6		3.341,6	2.8
		Carrera 121 A	1.209,3			
		Anden CI 50	894,7			

Página 36 de 41



# DECRETO No. 411.0.20. 0387 DE 2016 ( Jonio 27 )

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CAL! - JAMUNDI"

	Canal en ZV D	247,1		_
OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	Canal y franja de mantenimiento EQ2	3.234,7		
	Canal y franja de mantenimiento Mz8	1.724,7	13.714,5	11.4
	Regulación aguas Iluvias Manzana 8*	8.508,0		
	S/manzana 7	18.243,3		
ÁREA A DESARROLLAR	S/manzana 16	15.153,3	45.303,4	44.7
	S/manzana 17	11.906,9		
ÁREA VÍAS LOCALES A COMPENSAR EN ZONAS VERDES	S/manzana 7	1.647,6	1.647,6	
COMPENSACIÓN LOCALIZADA EN LA ZONA VERDE E	S/manzana 7	1,647,6	1.647,6	1.4
	S/manzana 7	18.243,3		
ÁREA ÚTIL	S/manzana 16	15.153,3	45.303,4	33,7
	S/manzana 17	11.906,9		
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA REPARTO DE APROVECHAMIENTOS			97.2	32,2 M²
(*) EL AREA TOTAL DE LA DE AGUA LLUVIA	MANZANA 8 SERA UTILIZADA EN LA F	REGULACION DE PIO	cos	

	CUADRO No. 17 - UNIDAD DE GESTIÓN 4.
Diagrama de Localización	E C EO2
Área Bruta	161.350,4 m2
Delimitación	Norte: Predio antiguo Autocine y Hacienda Piedragrande Sur: Hacienda El Capricho Occidente: Vías Cali Jamundí y Cali Puerto Tejada Oriente: Eje de la futura Calle 42
	Obligaciones Urbanísticas
Zona Verde	Debe ceder 12.064,4 m² localizados en la misma unidad correspondiente a la ZV A  La obligación de esta unidad es ceder y adecuar 29.043,1 m²; obligación que se cumple asi: 12.064,4 m² localizados en la misma unidad y 16.978,7 m² en ZV E.
Equipamiento	Ceder 6.549,4 m² localizados en esta unidad

Página 37 de 41



### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Sistema Vial	La obligación urbanística de esta unidad es ceder 4.840,5 m². El excedente se aplica a las cesiones de las otras unidades.  Calle 25 (vía Cali, Jamundí): Cesión del área afectada y construcción de la calzada de servicio oriental entre la Carrera 120 y la Via a Puerto Tejada. Incluye construcción de la ciclovia definida en el plano No. D6 Perfiles viales.  Vía a Puerto Tejada: Cesión del área afectada y construcción de la calzada de servicio oriental entre la Calle 25 y el eje de la Carrera 122.
Sistema Vial	calzada de servicio oriental entre la Carrera 120 y la Via a Puerto Tejada. Incluye construcción de la ciclovia definida en el plano No. D6 Perfiles viales. Vía a Puerto Tejada: Cesión del área afectada y construcción de la calzada de servicio oriental entre la Calle 25 y el eje de la Carrera 122.
·	Vía a Puerto Tejada: Cesión del área afectada y construcción de la calzada de servicio oriental entre la Calle 25 y el eje de la Carrera 122.
	- Carrora 199: Casión del área afactada cagún casaián actablicaida en al DOT
	Carrera 122: Cesión del área afectada según sección establecida en el POT de 45 metros. Cesión franja adicional de 8 metros para construcción de canal IGEI. Construcción de la calzada norte y medio separador entre la vía a Puerto Tejada y la calle 42.
	Carrera 120: Cesión área afectada entre las calles 25 y 42. Construcción de la calzada sur entre calles 25 y 30, y del perfil completo entre calles 30 y 42.
	Calle 42: Cesión y construcción de la calzada occidental entre la Carrera 122 y el límite norte del Plan Parcial. Incluye construcción de la ciclovia definida en el plano No. D6 Perfiles viales.
	Carrera 121 A: Cesión y construcción del tramo entre Calles 25 y 42
	Carrera 121: Cesión y construcción del tramo entre Calles 25 y 42
	Calle 30: Cesión y adecuación del tramo entre Carreras 120 y 122
Sistema Ambiental	Rectificación de las acequia 5-3, 5-3-6 y 5-3-7, localizándolas en el costado oriental de la Calle 25 y costado sur de la Carrera 120 hasta la estructura de separación número 2 que entrega en parte a la Hacienda Piedragrande y en
	parte continúa hasta la Calle 42.  Rectificación de la acequia 5.3.5.3 ubicándola paralela a la Carrera 121 A entre la estructura de reparto n° 1 y la Calle 42.
	Construcción de las estructuras de reparto nº 1 y nº 2
	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies recomendadas en el Estatuto de Silvicultura Urbana en la zona verde A
	Servicios Públicos
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
	Cesión de la franja para la construcción del canal de aguas lluvias localizado en el separador central de la Carrera 122 (Estudio IGEI 2003)
	Participar en la adecuación del espacio de regulación del manejo de aguas Iluvias internas localizado en la Unidad de Gestión 3
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sístema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.
Energía Eléatrica	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.  Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión.
Energía Eléctrica, Alumbrado Público y	Construcción de redes eléctricas primarias de media tension.  Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de
Telecomunicaciones	las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de red subterránea del sistema de alumbrado público.
	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora de servicios públicos.
Vivienda de Interés Social	Construir VIS en área equivalente al 20% del área útil de esta Unidad. Esta obligación se cumple en la Unidad de Gestión 3

et and production

Página 38 de 41

A P

1



# DECRETO No. 411.0.20. 0387 DE 2016 ( Junio 27)

### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

	Usos del suelo. Aprovechamientos
Supermanzanas	1, 2, 9,10, 11 y Lote 18
Uso del Suelo	Área de Actividad Económica Predominante (Manzanas 1, 9 y 10) Área de Actividad residencial Neta (Manzana 2 y Lote 18) Área de Actividad Residencial Predominante (Manzana 11)
Área útil	Área desarrollable: 100.631,4 m2 Área Útil: 100.631,4 m2 Área Neta Urbanizable para cálculo de aprovechamientos:130.133,4 m2
Índice de Ocupación	El establecido por el POT con base a un Área Neta Urbanizable de 130.133,4 m2.
Índice Construcción	El establecido por el POT para predios mayores a 5 hectáreas aplicables a un ANU de 130.133,4 m2.
Altura	12 (doce) pisos para las manzanas 1, 9, 10 y 11 3 (tres) pisos para la manzana 2 y el lote 18. La restricción de altura generada por el BICN, genera transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los cuales se aplicarán a las Unidades de Gestión de este Plan Parcial.

			CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
			m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA					161.350,4	100.0
AFECTACIONES	VIR -	Calle 25	2.036,9		2.036,9	1.3
	VIR -	Vía Pto. Tejada	3.973,2		3.973,2	2.5
	Carera 122 RESUMEN		10.799,3		10.799,3	6.7
	Carrera 120		5.173,1		5.173,1	3.2
	Calle 42		6.895,7		6.895,7	4.3
ÁREA NETA URBANIZABLE (planimétrica)					132.472,3	82.
CESIONES OBLIGATORIAS	Zona verde A		29.043,1	18.0	12.064,4	7.
	Equipamiento 1 (1)		4.840,5	3.0	6.549,4	4.
	Vías Locales	Carrera 121	3.591,1		12.404,2	7.7
		Carrera 121 A	3.564,3			
		Calle 30	5.248,9			
OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	Canal en ZV A		137,6		823,0	0,5
	Canal y franja de mantenimiento EQ1		685,4			
	S/manzana 1		21.040.9			
ÁREA A DESARROLLAR	S/manzana 2		13.831,9		100.631,4	62.4
	S/manzana 9		33.630,3			
	S/manzana 10		16.677,8			
	S/manzana 11		12.909,5			
	Lote 18		2.541,0			
ÁREA VÍAS LOCALES A COMPENSAR EN ZONAS VERDES	S/manzana 1 S/manzana 9 S/manzana 10		1.645,4		7.491,4	4,6
			4.193,3			
			1.652,7			
COMPENSACIÓN LOCALIZADA EN LA ZONA VERDE E	S/manzana 1 S/manzana 9		1.645,4		7.491,4	4.6
			4.193,3			
	S/manzana 10		1.652.7			

Página 39 de 41



## DECRETO No. 411.0.20.

10000 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

ÁREA ÚTIL	S/manzana 1	21.040,9		62.4	
	S/manzana 2	13.831,9			
	S/manzana 9	33.630,3	100.631.4		
	S/manzana 10	16.677,8	100.651,4		
	S/manzana 11	12.909,5			
	Lote 18	2.541,0			
ÁREA NETA URBANIZABLE PARA REPARTO DE APROVECHAMIENTOS			130.1	130.133,4 M <sup>2</sup>	

ARTÍCULO 29. ENTREGA DE LA CESIÓN DE ZONAS PARA ESPACIO PÚBLICO. El proceso de entrega de las áreas de cesión destinadas a espacio público (zonas verdes, equipamientos y vías) se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa vigente que regula la expedición de licencias urbanísticas. En todo caso, el área total de cesiones para espacio público es del 18% y 3% para equipamiento.

ARTÍCULO 30. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, la ejecución de las calzadas centrales del Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (Calle 25), del Corredor Suburbano Inter – Regional Cali Puerto Tejada y de la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48), correspondientes a obras del sistema vial principal comprendido en el área del presente Plan Parcial, que según la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en este Decreto pertenecen a cargas generales de ciudad, las cuales podrán ser financiadas por los mecanismos previstos en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 31. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Acuerdo 321 de Diciembre de 2011 Estatuto Tributario Municipal y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, la identificación de los hechos generadores del efecto Plusvalía, para la liquidación respectiva.

ARTÍCULO 32. 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 Municipal 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 33. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, siendo prorrogable antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.

ARTÍCULO 34. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el la Ley 388 de 1997, y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las modificaciones al presente plan parcial deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y

agina 40 de 41



DECRETO No. 411.0.20.○3€→ DE 2016 10000 27

#### "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PIEDRACHIQUITA, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDI"

adopción y se efectuarán 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/

ARTÍCULO 35. 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 y demás normativa que requie la formulación y adopción de los planes parciales.

ARTÍCULO 36. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de las ausencias o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015/

ARTÍCULO 37. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio>

#### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los

días del mes de clunto

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali

LEON DARÍO ESPINOSA RESTREPO

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 403

Fecha: ( Drvico

Proyecto: Equipo de Planes Parciales: Arq. Maria Elssy Burgos, Arq. Victoria Eugenia Muñoz, Ing. Fernando Martínez, Geo. Andrés Prieto, Abg. Martha Isabel Bolaños, Econ. Lorena Niño, Ing. Isabel Cristina Parra, Arq. Sonia Cristina Enriquez

Arq., Álvaro Díaz, Arq. Edwin Segura, Ing. Jorge Arenas.

Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado Emiliano Guarnizo Bonilla, Subdirector del POT y Servicios Públicos

María Ximena Román, Jefe de Oficina Dirección Jurídica.

Página 41 de 41