ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21- 007 DE 2021
(21 Enero)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

El suscrito SUBDIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL de la Alcaldía 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 Municipal 0373 de 2014 y el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, *"(...) Artículo 19.-Planes parciales. Los planes parciales son 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 del 26 de mayo de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio"*, reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales.

Que de conformidad con el artículo 323 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento de Desarrollo *"(...) es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, y define tanto el potencial edificable de las áreas privadas, como las cargas derivadas de los beneficios asignados".*

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, *"Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali"*; actual Plan de Ordenamiento Territorial 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 del proyecto de plan parcial.

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 para las áreas del suelo de expansión urbana que a la fecha de su adopción no contaban con iniciativa de formulación de planes parciales, predelimitó polígonos de desarrollo para llevar a cabo la formulación y adopción de dicho instrumento, lo cual quedó determinada en el mapa No. 44; "Predelimitación de Planes Parciales en Zona de Expansión Corredor Cali-Jamundí", que forma parte integral del POT.

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 en sus artículos 27 y 28, definió como área de expansión urbana para el Municipio de Cali, la denominada Corredor Cali- Jamundí, con tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 339 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, los planes parciales *(...) Deberán destinar como mínimo el veinte por ciento (20%) del área útil destinada a vivienda, al desarrollo de vivienda de interés social (VIS)".*

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21- 007 DE 2021
(21 Enero)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que el día 30 de diciembre de 2019, mediante comunicado con radicado No. 201941730101857942 la Constructora Bolívar S.A identificada con Nit. 860.037.900-4 solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana señalado como, plan parcial predelimitado No. 2.

Que una vez revisada la documentación del 30 de diciembre de 2019 radicada por la Constructora Bolívar, se encontró que esta se llevó a cabo en legal y debida forma y, por tanto, procede dar continuidad al trámite ordinario de solicitud de determinantes, en los términos de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que se procedió por parte de la Subdirección de Planificación del Territorio, a realizar la coordinación interinstitucional, en cumplimiento de los dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 31 de marzo de 2020 mediante oficios 202041320500002014 dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales, 202041320500002004 dirigido a la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios, 202041320500001974 dirigido a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, 202041320500001994 dirigido a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, 202041320500001984 dirigido a la Secretaría de Movilidad, 202041320500020361 dirigido a Metrocali S.A., 202041320500020321 dirigido a La Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, 202041320500020351 dirigido a la Gerencia de Telecomunicaciones de EMCALI E.I.C.E. E.S.P., 202041320500020134 1 dirigido a la Gerencia de Energía de EMCALI E.I.C.E. E.S.P., 202041320500020331 dirigido a la Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI E.I.C.E. E.S.P., 202041320500001954 dirigido a la Subdirección de Catastro Municipal

Que, en respuesta a la solicitud de la Subdirección de Planificación del Territorio para la coordinación interinstitucional, se recibieron los conceptos técnicos de las siguientes entidades: la Subdirección de Catastro Municipal mediante oficio No. 202041310500003854 del 21 de abril de 2020, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios mediante oficio No. 202041810100013164 del 15 de mayo de 2020, la Secretaría de Movilidad mediante oficio No. 202041520200001784 del 11 de mayo de 2020, la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico mediante oficio No. 202041320300003884 del 01 de junio de 2020, la Secretaría de Infraestructura mediante oficio No. 202041510200012624 del 24 de agosto de 2020, la Gerencia de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI E.I.C.E. E.S.P. mediante oficio No. 3600431292020 del 18 de agosto de 2020, la Gerencia de Energía de EMCALI E.I.C.E. E.S.P. mediante oficio No. 5810463992020 del 03 de septiembre de 2020, la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales mediante oficio No. 202041820100012224 del 10 de noviembre de 2020 y de La Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante oficio No. 0712-646972020 del 17 de noviembre de 2020.

Que por todo lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco de lo dispuesto en los artículos 2.2.4.1.1.3, 2.2.4.1.1.4 y 2.2.4.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, encuentra que es dado emitir el presente concepto de determinantes para el proyecto de *"Plan Parcial de Desarrollo No. 2, localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí"*.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21- 001 DE 2021
(21 Enero)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que, en virtud de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO 1
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1. DETERMINANTES. Emitir concepto de determinantes para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano No. 2, de lo cual se establecen las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, condiciones técnicas y normas aplicables para su formulación.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El área de planificación del Plan Parcial Predelimitado No. 2, en concordancia con el mapa No. 44 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, "*Por Medio del Cual se Adopta la Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali*", corresponde al polígono comprendido entre los Sistemas de Movilidad, Ambiental, Servicios Públicos y Patrimonio:

Por el Norte: Con la margen derecha del río Lili, y el lindero sur del plan parcial Ciudad Meléndez;

Por el Oriente: Con el lindero Oeste del plan parcial de desarrollo urbano denominado Guayabal;

Por el Sur: Con el lindero norte del plan parcial predelimitado No. 3; Andalucía;

Por el Occidente: Con el lindero Este del plan parcial El Verdal y Gonchenlandia, y parte del Plan Parcial Predelimitado No. 1.

ARTÍCULO 3. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN. El área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo No. 2 es de aproximadamente 50,44 Has, de acuerdo con la predelimitación dispuesta en el mapa 44 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014. A partir de la información predial aportada en la solicitud de determinantes, contrastada con la información suministrada por la Subdirección de Catastro Distrital, se tiene la siguiente configuración predial de dicha área de planificación, que se presenta en el plano adjunto y se relaciona en la siguiente tabla:

Tabla 1. Identificación predial

Predio	Número Predial Catastro	Matrícula inmobiliaria	Áreas		Observ.
			Certificado de tradición	Levantamiento topográfico	
1	Z000302580000	370-208212	131.200 m2	113.185.08 m2	N.A.
2	Z000302590000	370-389184	26.231.19 m2	26.560.59 m2	N.A.
3	Z000306840000	370-469639	20.000 m2	6.933.39 m2	N.A.
4	Z000306400000	370-469638	20.000 m2	33.200.50 m2	N.A.
5	Z000306530000	370-372433	7.000	11.131.12 m2	N.A.

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21- 007 DE 2021
(21 Enero)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Predio	Número Predial Catastro	Matrícula inmobiliaria	Áreas		Observ.
			Certificado de tradición	Levantamiento topográfico	
6	Z000307040000	370-471042	33.531.09 m2	33.905.12 m2	N.A.
7	Z000303970000	370-39570	40.000 m2	40.103.17 m2	N.A.
8	Z000307030000	370-471041	35.313.51 m2	34.822.27 m2	N.A.
9	Z000302610000	370-40405	106 Ha Y 4.800 m2	70.154.41 m2	1
10	Z000302530000	370-471040	29.941.39	28.379.65 m2	N.A.
11	Z000306510000	370-430625	-	2.501.20 m2	3
12	Z000302470000	370-751963	-	2.797.03 m2	3
13	CONDOMINIO ALDABA	-	-	7.898.54 m2	1 - 2
14	Z000305550000	370-181590	12.229.73 m2	12.130.34 m2	1
15	Z000302460000	370-181591	11.760.07 m2	10.694.47 m2	1
16	Z000303070000	370-73864	48.400 m2	48.537.19 m2	

De acuerdo con la información contenida en la columna "Observ.", a continuación se relaciona la información que corresponde a cada una de las etiquetas señaladas, cuyas observaciones deben ser atendidas en la formulación del plan parcial:

1. Al revisar la información suministrada por la Subdirección de Catastro con la delimitación del Plan Parcial Predelimitado 2, se identifican unas porciones de predios que quedan por fuera de su ámbito de planificación, por lo que la información asociada a cada uno de los predios del plan parcial debe desarrollarse en un capítulo de del DTS del plan parcial, en el que se precisen, entre otros, las áreas de los predios que forman parte del plan parcial, y cuales se encuentran por fuera del mismo.
2. Se debe aportar el certificado de Tradición y libertad.
3. Estos predios figuran en la información suministrada por el promotor, pero no se encuentra dentro del área de planificación del Plan Parcial Predelimitado 2.

PARÁGRAFO 1. La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a la información catastral suministrada por la Subdirección de Catastro Municipal mediante oficio con radicado No. 202041310500003854 del 21 de abril de 2020, y la reportada en los folios de matrícula inmobiliaria aportados por el Promotor para el presente trámite de determinantes.

PARÁGRAFO 2. Se debe presentar el levantamiento topográfico con la identificación predial del área de planificación del Plan Parcial, para ser incluido en la cartografía oficial, acorde con lo dispuesto en el Artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como lo establecido en el Decreto Municipal 411.0.20.0728 de 2015, "*Por el cual se adopta el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia – MAGNA SIRGAS materializado mediante la nueva Red de Control Geodésico para el municipio de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones*", y los documentos de Lineamientos para el uso de la Red de Control Geodésico de Cali y Lineamientos para la Producción de Información Geográfica.

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21- 007 DE 2021
(27 Enero)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CAPÍTULO 2
INTEGRALIDAD DE LA PROPUESTA

ARTÍCULO 4. ARTICULACIÓN URBANÍSTICA. Es necesario que el Plan Parcial Predelimitado 2 tenga en cuenta y articule su propuesta con los elementos constitutivos de los sistemas estructurantes (espacio público, equipamientos, infraestructura vía y de servicios públicos, redes de acueducto y alcantarillado) definidos, aprobados y/o construidos en los planes parciales colindantes, como son: El Verdal y Gonchelandia, y Guayabal. Se debe propender por dar continuidad a la estructura general de espacio público, la coherencia y correspondencia en la definición de la malla vial urbana y la correcta disposición de las infraestructuras de servicios públicos, equipamientos y demás elementos relacionados.

CAPÍTULO 3
SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 5. ASPECTOS GENERALES. El manejo de los elementos ambientales incluidos en el proyecto del Plan Parcial deberá seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 1076 y 1077 de 2015, el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de los ríos Lili-Meléndez-Cañaveralejo (adoptado mediante Resolución 0100 N° 0520-1215 del 30 de diciembre de 2019) y el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, así como sus normas reglamentarias y complementarias.

ARTÍCULO 6. DETERMINANTES AMBIENTALES. En el marco de la formulación del proyecto de plan parcial, se deberá tener en cuenta las Determinantes Ambientales emitidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC a través del oficio No. 0712-646972020 del 17 de noviembre de 2020, el cual forma parte integral de la presente Resolución. A continuación se citan brevemente algunos aspectos de dicho comunicado:

I. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

- Ecosistemas terrestres: Caracterizar las unidades de cobertura vegetal y georreferenciar la información. Realizar inventarios de flora y fauna.
- Ecosistemas acuáticos: identificar y caracterizar los ecosistemas acuáticos y determinar su dinámica e importancia en el contexto local y regional, georreferenciar humedales artificiales o naturales y realizar inventarios de flora y fauna asociadas a dichos cuerpos de agua.
- Suelos de protección para la biodiversidad: Georreferenciar y determinar como suelos de protección: humedales, relictos de vegetación, franjas forestales protectoras de ríos, drenajes (derivaciones), humedales y cuerpos de agua, inventario de árboles discriminado por especies.

II. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.

- Geología: Describir las unidades litológicas y rasgos estructurales, con base en estudios existentes en la zona y localizar las amenazas naturales. Presentar cartografía geológica actualizada.
- Geomorfología: Definir las unidades geomorfológicas a partir del análisis de morfogénesis, morfografía, morfoestructuras, presentar cartografía geológica detallada.
- Suelos: presentar la clasificación agrológica de los suelos, identificar el uso actual y potencial del suelo y establecer conflictos de uso del suelo relacionados con el proyecto, con la correspondiente cartografía
- Geotecnia: realizar zonificación y cartografía geotécnica.
- Clima: identificar, zonificar y describir las condiciones climáticas del área, con base en la información de las estaciones meteorológicas existentes en la región.

III. Gestión ambiental del recurso hídrico

- Recurso hídrico subterráneo: El Plan Parcial deberá tener en cuenta el Plan de Manejo Ambiental de las Aguas Subterráneas en el Departamento del Valle del Cauca y disponer de estudios hidrogeológicos que permitan identificar y caracterizar los acuíferos. Se requiere cancelar las concesiones de agua subterránea de pozos que se encuentren dentro del área del proyecto; definir los pozos profundos que quedarán activos justificando su uso y aquellos que queden inactivos para su sellamiento técnico. Teniendo en cuenta las características del sector ubicado en zona de recarga con vulnerabilidad extrema a alta, se requiere realizar la evaluación del sistema de flujo de aguas subterráneas para establecer la relación acuíferos –humedales.
- Recurso hídrico superficial: se deberán identificar todos los cuerpos de agua existentes, cartografiados y georreferenciados. En todo caso, se requiere analizar las concesiones de agua superficial utilizadas actualmente para fines agrícolas para cancelarlas, teniendo en cuenta que el área de planificación debe contar con cobertura de acueducto.

IV. Espacio público

- Se deben buscar las estrategias que permitan adecuada articulación e integración de los elementos naturales con los construidos del Sistema Municipal De Áreas Protegidas SIMAP; garantizar accesibilidad a los elementos naturales constitutivos del espacio público para su valoración y disfrute; gestión para garantizar la conservación y protección de los elementos naturales y la conectividad ecosistémica; generación de movilidad sostenible. En ningún caso se podrán localizar las áreas de cesiones de espacio público en predios inundables o en zonas de alto riesgo.

V. Paisaje

- Realizar descripción del paisaje natural y artificial en el área de influencia del proyecto.

VI. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos.

- Servicios públicos domiciliarios. En cuanto al sistema de alcantarillado de aguas residuales domésticas, el Plan Parcial deberá tener una solución integral para el sistema de saneamiento básico que deberá estar incluido dentro del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos del municipio de Santiago de Cali y acorde con los tiempos de desarrollos urbanísticos.
- Residuos domiciliarios y escombros. Su disposición deberá contar con la certificación de la entidad competente del (los) sitio(s) oficial(es) definido(s) por la Administración Municipal y de acuerdo con las áreas para recibir las cantidades de material que se generarán para el periodo. Para aquellos residuos de tipo peligroso que se generen en el área de planificación, se debe procurar la gestión adecuada de los mismos mediante el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa actual.
- Calidad del aire: elaborar un programa de no generación, no concentración y/o reducción de la contaminación, implementando acciones y medidas dirigidas hacia la calidad del aire.
- En el plan parcial no podrán ser definidas áreas para el establecimiento o instalación de fuentes fijas generadoras de emisiones de humos, gases, vapores, polvos o partículas de productos o chimeneas de establecimientos industriales, comerciales o de servicios, así como la incineración de residuos sólidos, líquidos y gaseosos y aquellas actividades que dentro de sus procesos utilicen sustancias no convencionales con efectos carcinogénicos.

VII. Sobre el otorgamiento de derechos ambientales: todo proyecto de iniciativa pública o particular debe tramitar ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, y ésta aprobar, el otorgamiento de derechos ambientales previo a la ejecución de cualquier obra que los requiera.

ARTÍCULO 7. ZONAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. De conformidad con el mapa No. 03 – Suelos de Protección del Acuerdo 373 de 2014 -POT, se establece que en el área de planificación del proyecto de plan parcial se encuentra zonas destinadas a la Conservación y Protección Ambiental (Estructura Ecológica Principal), reguladas por el artículo 30 del POT, el cual dispone:

"(...)

Artículo 30. Suelo de protección. Este suelo tiene restringida la posibilidad de ser urbanizado por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos. Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos del Decreto Nacional 3600 de 2007 y la Ley 388 de 1997. Constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural.

(...)".

En consideración a lo anterior, el proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

El formulador deberá realizar el análisis de los suelos de protección identificados en el Mapa No. 03 del POT para el área de planificación del plan parcial, considerados en un

contexto territorial más amplio para garantizar la conectividad con los planes parciales vecinos e incorporar, integralmente, a la propuesta de estructura urbana del proyecto, aterrizando los siguientes aspectos:

- Deberá aportar una caracterización abiótica (clima, calidad del aire, topografía, hidrogeología - niveles freáticos, suelos) y biótica (inventario de fauna, y flora relacionados con los demás elementos de la Estructura Ecológica Principal para establecer hábitats y corredores de conectividad). Todo lo anterior, con su respectivo soporte metodológico.
- Conforme al Mapa No. 18 – Recurso Hídrico Forestal y sus áreas protectoras del POT, en el plan parcial se identifican dos humedales, y dos cuerpos de agua superficiales que discurren sobre el área de planificación: el río Lili y un tributario con cinco afluentes, para lo cual, deberá generarse una caracterización espacio temporal de estos cuerpos de agua, a partir de información primaria, secundaria, identificando sus áreas forestales protectoras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 del POT
- Se deben considerar las fajas paralelas a los mencionados cuerpos de agua superficiales definidas como rondas hídricas, de las que trata el artículo 83; parágrafo 3, y la Resolución 957 de 2010 "*POR LA CUAL SE ADOPTA LA GUÍA TÉCNICA DE CRITERIOS PARA EL ACOTAMIENTO DE LAS RONDAS HÍDRICAS EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES*", según lo establezca la CVC.
- Incorporar el punto anterior, integralmente, a la propuesta de estructura urbana del proyecto.
- La propuesta del plan parcial deberá considerar la norma establecida en el Plan de Ordenamiento y Manejo del POMCA ríos Lili - Meléndez-Cañaveralejo (POMCA ríos LMC) adoptado por la CVC mediante Resolución 0100 N°0520-1215 del 30 de diciembre de 2019 y la del POT, para el río Lili que lo delimita por el lado Norte, su área forestal protectora, así como el Corredor Ambiental Río Lili, que hace parte de la Estructura Ecológica Principal.
- Deberá llevar a cabo la valoración ecológica del río Lili en la sección que colinda con el plan parcial y de los afluentes que tienen presencia en el área, estableciendo las recomendaciones para su manejo y articulación como corredor ambiental, con la estructura urbana del plan parcial.
- Deberá constatar la existencia de las dos lagunas y pondajes que se encuentran en el área de planificación, definidos en el Mapa 27 - Subsistema de Drenaje Pluvial y Mitigación de Inundaciones del Acuerdo 0373 de 2014, así como su función en la regulación de caudales para la recuperación integral de la cuenca hidrográfica del río Lili, en atención a lo dispuesto en el artículo 458 del POT y su articulación con el manejo de aguas lluvias de Santiago de Cali.
- Se deberá incorporar la conservación y manejo de los acuíferos, para lo cual se deberá tener en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero de la Zona Urbana de Santiago de Cali – PMAA y su cartografía y lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, como se expone a continuación:
    - En las zonas de recarga de acuíferos presentes en el área de planificación, se deberá evitar la impermeabilización, promoviendo Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS, para no afectar la capacidad de infiltración en el suelo, y evitar

cualquier fuente de contaminación que pueda entrar rápidamente al acuífero, dado que una disminución en el agua que está entrando en el mismo puede alterar los sistemas de flujo hacia otros sectores de la ciudad, especialmente hacia zonas de descarga donde existen cuerpos de agua, como madreviejas y humedales, que dependen de esta descarga para mantener sus niveles y servicios ecosistémicos.

- Deberá considerar la normatividad aplicable a la Zona de recarga de acuíferos en suelo rural, de la que trata el POT en su artículo 88, pues hace parte de la totalidad del área de planificación del plan parcial, según el Mapa N°12 "Estructura Ecológica Principal".
- En las zonas de descarga identificadas en el área de planificación, se deberá realizar estudios detallados para evaluar su relación con cuerpos de agua superficiales para determinar el grado de conexión hidráulica con el acuífero. De esta forma, se evita el descenso de niveles de agua subterránea y, por ende, una disminución del espejo de agua de los cuerpos de agua, con las consecuentes alteraciones de los servicios ecosistémicos que pueden presentar.
- Ante los niveles poco profundos del acuífero que puedan presentarse en el área de planificación, es importante evaluar en detalle los efectos de las intervenciones urbanísticas en el subsuelo, ya que pueden causar alteraciones en los sistemas de flujo y afectaciones en cuerpos de agua alrededor.
- Conforme con los grados de vulnerabilidad alto identificados en el área objeto del Plan Parcial según el PMAA, se requiere la definición de medidas de protección que formen parte de la propuesta urbana, en consideración a lo dispuesto en los artículos 95, 363 y 403 del POT.
- Identificar los ecosistemas estratégicos de acuerdo con la clasificación dada por CVC, las cuales incorporan variables de geomorfología, relieve, coberturas vegetales, clima, fauna y flora; determinando grados de fragmentación y conectividad ecológica con los localizados en la zona circunvecina a este plan parcial.
- Identificación y clasificación de los elementos paisajísticos significativos, así como los lineamientos generales que deberán tener en cuenta para la conceptualización de los proyectos en el área de planificación.
- Identificar, clasificar y caracterizar los impactos ambientales que el desarrollo del proyecto pueda generar a los recursos naturales (superficiales y subterráneos) que se identifiquen en el área de planificación, así como la identificación de medidas de manejo para mitigar dichos impactos. De igual forma, determinar e ilustrar cartográficamente cuáles zonas y especies vegetales serían objeto de compensación.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA

- Análisis de los elementos antrópicos con valor ambiental presentes en el territorio, con su correspondiente caracterización.
- Definición de criterios para la determinación de los elementos de la estructura ecológica complementaria en la propuesta urbana del plan parcial.

GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

- Deberá presentarse un reporte de la geología superficial y de la geomorfología del área de planificación hecho a partir de la síntesis de estudios existentes, debidamente referenciados, que han desarrollado la CVC, el DAGMA (en Convenio con Ingeominas), entes académicos y firmas de consultoría, complementado suficientemente con análisis propios, es decir hechos directamente por los promotores del plan parcial en las fases de diagnóstico y formulación, entre los cuales se cuentan trabajo de campo, interpretación de fotografías aéreas y correlación con información de pozos y perforaciones, e ilustrado con un mapa a escala 1:5.000 o de mayor detalle. A partir del marco geomorfológico y geológico así consolidado, deberán definirse las recomendaciones y condicionamientos para el desarrollo que surjan de las variables analizadas y de las características encontradas.
- En el campo de la geotecnia, deberán analizarse los materiales del subsuelo hasta una profundidad mínima de diez (10) metros, mediante métodos directos e indirectos de exploración aplicados con una densidad de muestreo tal que permitan definir para toda el área de planificación, y con bajos niveles de incertidumbre, la estratigrafía, la posición y variaciones del nivel freático y los posibles comportamientos anómalos, como licuación de suelos granulares o falla cíclica de suelos cohesivos ante el paso de ondas sísmicas, y contracción / expansión de arcillas.
- Para las zonas donde los resultados de estos análisis muestren características especiales, atípicas o críticas de los suelos, deberán realizarse estudios de mayor detalle, de tal manera que puedan definirse los parámetros específicos para el diseño y la construcción o emplazamiento en esos sectores de las tuberías enterradas, los pavimentos y los elementos principales del sistema de drenaje pluvial (canales, plantas de bombeo, lagunas de regulación, etc.). Los mayores costos que implique la aplicación de esos parámetros deberán considerarse en la simulación financiera del Plan Parcial. Para esos mismos sectores se formularán recomendaciones respecto a procedimientos y tecnologías para diseñar y construir las cimentaciones de las edificaciones que harán parte de los desarrollos urbano arquitectónicos futuros.

AMENAZAS POR FENÓMENOS NATURALES PELIGROSOS

Además de las determinantes establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, deben considerarse los siguientes lineamientos para el diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial:

- Los fenómenos naturales peligrosos de posible ocurrencia en el área de planificación de este Plan Parcial, que son relevantes para su formulación y que deberán ser objeto del correspondiente análisis de amenaza, son los efectos colaterales de sismos, en este caso licuación de suelos granulares y falla cíclica de suelos cohesivos, y las inundaciones de origen pluvial. La amenaza por los primeros se abordará en los estudios geotécnicos, y la evaluación de la amenaza por inundación pluvial deberá definirse mediante los estudios hidrológicos e hidráulicos del área de planificación a que haya lugar que consideren el escenario futuro del área de planificación y que permitan definir con total claridad el manejo (recolección, conducción y entrega) que se dará a las aguas de escorrentía, toda vez que, como es lógico, el desarrollo

urbanístico de cualquier terreno reduce los coeficientes de infiltración y aumenta los de escorrentía.

Así entonces, en el planteamiento de la red principal de los servicios públicos deberá darse gran importancia a todo lo relacionado con el manejo de las escorrentías, considerando también las posibles zonas aferentes ubicadas por fuera del área de planificación y la infraestructura de drenaje que se ha propuesto en zonas vecinas dentro del Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí. En otras palabras, el análisis de la escorrentía y la definición de su manejo deberán abordarse con un enfoque integral que, en varios aspectos, trasciende los límites del área de planificación del Plan Parcial.

- Se debe considerar dentro de los análisis de fenómenos amenazantes la presencia del río Lili como fuente potencial de inundaciones, por lo cual se deberán llevar a cabo los análisis correspondientes con el fin de determinar si se requiere o no de la ejecución de obras de infraestructura adicionales a las existentes, para la mitigación de posibles escenarios de riesgo que se den como resultado del desarrollo del proyecto, las cuales, dado el caso, se configurarán como obligaciones urbanísticas a cargo del plan parcial.

CONCLUSIONES Y SÍNTESIS AMBIENTAL

- Deberá presentar un informe a nivel de Documento Técnico de Soporte y estudio ambiental anexo, con su respectivo soporte cartográfico, bajo los protocolos establecidos por la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali -IDESC-, en el que se incorpore la definición de los elementos de amenazas y riesgos en el territorio, del Sistema Ambiental contenido en el POT, los elementos que conforman la Estructura Ecológica Municipal y la calidad ambiental, señalando los aspectos aplicables y las condiciones específicas del ámbito de planificación del Plan Parcial Predelimitado No. 2, lo que implica el desarrollo de todos los puntos anteriores.
- Deberá elaborar un plano síntesis a partir de todas las consideraciones ambientales anteriores, en el que se consignen cuáles serán las zonas susceptibles de conservación, y su posterior utilización como zonas verdes de cesión de espacio público, al igual que las zonas que por efectos del desarrollo previsto, deberán ser compensadas, especificando número, especies y/o ecosistemas.

CAPÍTULO 4
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 8. ANÁLISIS DE ESPACIO PÚBLICO. Se debe llevar a cabo el análisis de la oferta del espacio público existente en el ámbito de planificación y su área de influencia, así como las propuestas de espacio público realizadas en los planes parciales colindantes, con el propósito de que la propuesta urbana del proyecto se articule integralmente con dichos espacios, y dé continuidad a los corredores ambientales conformados a través del espacio público.

ARTÍCULO 9. ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO. En la propuesta urbana, particularmente lo inherente al espacio público, se debe llevar a cabo un análisis de la oferta de espacio público que el proyecto plantea, en consideración de la población que

se espera pueda vivir en los desarrollos propuestos, para, entre otros, determinar el índice de espacio público por habitante que el proyecto aportará al suelo de expansión.

ARTÍCULO 10. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 330 del POT, los criterios de localización para las cesiones de espacio público y equipamiento colectivo deben responder a lo siguiente:

- Las áreas de cesión de espacio público y equipamientos deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
- Debe generar continuidad con el espacio público definido en los planes parciales adyacentes.
- Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con los planes parciales adyacentes.
- Se permite la localización de hasta un cien por ciento (100 %) del total de las cesiones obligatorias para espacio público en suelos de protección ambiental localizadas en el mismo predio, en una relación de 1 a 2, donde se contabilizará un (1) m2 de cesión, por cada dos (2) m2 cedidos en los suelos de protección ambiental. En todo caso, estas áreas cedidas deberán cumplir con las características mínimas establecidas en el presente artículo.
- Las cesiones de espacio público deberán distribuirse en uno o varios globos con un área mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).
- Como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de treinta (30) metros que genere continuidad en el espacio público.
- En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
- No se permite la localización de las cesiones en zonas inundables.
- Los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- Cumplir con las condiciones de adecuación de cesiones establecidas en el Capítulo del Sistema de Espacio Público del presente Acto.

ARTÍCULO 11. CORREDOR AMBIENTAL RÍO LILI. El corredor ambiental dispuesto por el POT correspondiente al río Lili y su área forestal protectora, forma parte de los elementos constitutivos del espacio público, por lo cual debe ser considerado como un elemento prioritario a incorporarse en la estructura urbana que proponga el plan parcial, y velar, así mismo, por su articulación funcional y ecológica para el desplazamiento y alojamiento de fauna en el territorio.

ARTÍCULO 12. NORMAS PARA LA LOCALIZACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. En relación con la cesión de zonas verdes y la restricción para la localización, se debe considerar lo establecido en los artículos 253 (adecuación de cesiones), 255 (intervención paisajística), 258 (normas generales para parques y zonas verdes), 260, 261 (normas aplicables para la intervención de parques y zonas verdes), 265 (manejo y adecuación del espacio público), 327 (cesiones obligatorias en procesos

de urbanización), 328 (cesión adicional), 329 (localización de las cesiones) y 330 (características de las áreas de cesión obligatoria) del POT.

ARTÍCULO 13. ARBORIZACIÓN Y PAISAJISMO. Para el tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, debe enmarcarse en lo establecido en el Estatuto de Silvicultura de la ciudad de Santiago de Cali.

CAPÍTULO 5
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 14. ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Se debe llevar a cabo el análisis de los equipamientos existentes en el territorio, señalando su cobertura, escala y categoría de acuerdo con lo dispuesto en el POT, clasificándose entre EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS y EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS, con el propósito de concluir a manera de sugerencia, cuál debería ser el espectro de alternativas para la destinación de los suelos de equipamientos que como resultado de la urbanización del plan parcial de lleven a cabo.

ARTÍCULO 15. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL SUELO DE EQUIPAMIENTOS. La localización de los equipamientos en la estructura urbana, debe llevarse a cabo cumpliendo con los siguientes aspectos:

- En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
- No se permite la compensación de suelo para equipamiento.
- El área de suelo determinada para cada uno de las cesiones de suelo para equipamientos, deberá estar en función de la escala sugerida para cada uno de ellos, de acuerdo con los análisis descritos en el artículo anterior.

PARÁGRAFO. Para las áreas de cesión de equipamiento se deberá considerar una plazoleta de enlace de la dimensión del antejardín propuesto en las manzanas colindantes del plan parcial. Dicha plazoleta no requiere mobiliario urbano, pero podrá contar con arborización y alcorques y deberán contar con un acceso a la infraestructura de servicios público para las futuras edificaciones que se construya en dicha área de cesión. Lo anterior debe verse reflejado en la simulación financiera.

ARTÍCULO 16. PERMANENCIA Y NODO DE EQUIPAMIENTOS. Como determinante para el desarrollo del plan parcial se debe considerar la permanencia de la institución INCOLBALLET, teniendo en cuenta que hace parte del nodo de equipamientos Piedragrande, el cual cobija una porción importante del plan parcial predelimitado No. 1; colindante a este plan parcial.

RESOLUCIÓN No. 4132.2.21- 007 DE 2021
(27 Enero)

"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL PREDELIMITADO No. 2, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

CAPÍTULO 6
SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 17. PEATONES, BICIUSUARIOS, TRANSPORTE PÚBLICO, TRANSPORTE MOTORIZADO. Se establecen como condiciones para el diagnóstico y la formulación del componente de movilidad los siguientes lineamientos:

- **Peatones:** Describir cómo funciona el subsistema vial peatonal del área de influencia del plan parcial en su estado actual, cómo se articula con la puesta en marcha del plan parcial y los nuevos usos a desarrollar e identificar qué tipo de acciones se deberá implementar (señalización, ancho de andén, infraestructura general) para que el subsistema peatonal funcione eficientemente.

- **Biciusuarios:** Conforme al mapa No. 31 Red Básica de Ciclorrutas Priorizadas, se establece que, en el área de planificación del plan parcial, se encuentra proyectadas ciclorrutas en las siguientes vías:

  Carrera 119

  Carrera 109

  Calle 48

  Las ciclorrutas se definen como cargas locales, las cuales, serán cedidas y adecuadas por el urbanizador y/o constructor del plan parcial. Su dimensión será mínima de 1.50 metros a nivel de la calzada vehicular sobre las calzadas de servicio.

- **Transporte Público:** El mapa No. 32 Sistema Integrado de Transporte Masivo del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, determina como corredores para rutas alimentadoras la Carrera 109, y como corredor troncal la Calle 48, cuyas disposiciones se encuentran señaladas en el artículo 207 del POT. El análisis y la propuesta debe tener en cuenta lo que establezca Metro Cali S.A., acerca del trazado de las rutas del SITM-MIO en el área de planificación, las condiciones técnicas de los buses para la prestación del servicio y la Guía de Diseño del Espacio Público de las Paradas Pretroncales y Alimentadoras del SITM- MIO. Así mismo, se deberá identificar las rutas del sistema de transporte público tradicional que aún operan en la zona.

  A partir de estas condiciones, se deberán proponer y localizar puntos de parada del SITM al interior del área de planificación del plan parcial, de manera que el sistema se integre y articule a la propuesta de movilidad que se tenga con el plan parcial y a la propuesta de accesibilidad peatonal que puedan darse con las posibles paradas sobre la vía, los cuales deben estar máximo a 400 metros de distancia entre ellos.

- **Transporte motorizado:** Plantear la solución de accesibilidad al plan parcial desde el sistema vial principal, asegurando su continuidad vial con el área de planificación del plan parcial.

  Adicionalmente, se debe contemplar en el desarrollo de la propuesta para el transporte motorizado los siguientes artículos del Acuerdo 0373 de 2014 -POT: 216 estacionamientos y acceso a bahías, 221 a 223 estacionamientos, 226 Intersecciones a nivel y desnivel, 217 Acceso vehicular a predios.

ARTÍCULO 18. CONDICIONES GENERALES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD. Además de lo contenido en el artículo anterior, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos para la elaboración de los análisis y la propuesta de movilidad del plan parcial.

- La subdivisión como resultado de la urbanización debe desarrollarse en concordancia con el artículo 337 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, garantizando en todo caso, la continuidad del trazado vial propuesto con el existente en el área de influencia.
- Las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas, deben estar de conformidad con el artículo 208, parágrafo 1 y el Anexo 6 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.
- Las vías existentes, así como las nuevas vías, deberán regirse por lo que estipula el Subcapítulo III, artículos del 227 al 230 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.
- Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser adecuadas por el urbanizador o constructor.

ARTÍCULO 19. INTERSECCIONES A NIVEL Y DESNIVEL. De conformidad con el artículo 226 del POT, las intersecciones a nivel y a desnivel entre corredores inter - regionales, vías arterias y colectoras, forman parte integral del trazado y proyecto de la vía, y, por lo tanto, las zonas necesarias para su desarrollo deben ser contempladas como parte de las vías que las originan en el plan parcial.

ARTÍCULO 20. ESTUDIO DE MOVILIDAD. A partir de los anteriores aspectos, se deberá realizar el correspondiente Estudio de Movilidad, que contendrá un capitulo donde se muestre un diagnóstico de la situación actual (sin plan parcial), así como el análisis de la estructura urbana existente y que, además, describa todos los subsistemas de movilidad existentes (infraestructura vial, sistemas de transporte, movilidad no motorizada). Este diagnóstico se deberá desarrollar teniendo en cuenta, la siguiente área de influencia:

NORTE. Carrera 99

ESTE. Calle 60

SUR. Carrera 109

OESTE. Calle 25

Así mismo, se deberá realizar un análisis riguroso de la situación actual de movilidad, la demanda proyectada y los impactos que el plan parcial genere sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Este análisis debe incluir el tránsito vehicular, peatonal, de bicicletas y de transporte público (SITM y tradicional), análisis de colas, semaforización, señalización análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de planificación y su área de influencia del proyecto.

Para la proyección de la demanda en todos los modos de transporte, se deberá elaborar un modelo de generación de viajes a partir de los usos establecidos en el Plan Parcial mediante metodologías elaboradas por el consultor, (Tasa de generación a partir de proyectos existentes, cantidad de unidades habitacionales esperadas y distribución de

viajes a partir de la partición modal de la ciudad, etc.). El estudio de movilidad deberá estar acompañado de la siguiente información:

- **Levantamiento de la información de las características del tránsito actual sin proyecto.** Este aspecto determina una radiografía de la zona, en la cual es fundamental analizar el estado de la malla vial, los sistemas de transporte presentes en el territorio (estaciones, puntos de parada, troncales y pretroncales), los recorridos peatonales y su articulación con el SITM, la señalización vertical y horizontal.
- **Modelo de microsimulación basado en software especializado, con las características actuales de la zona y sus respectivas proyecciones a 5, 10, 20 años.** Las proyecciones, se convierten en una serie de alternativas dispuestas con proyecto, como medida para mitigar impactos o de escenarios futuros propuestos para el mismo. En este ítem en particular se obtienen indicadores que permiten comparar los distintos escenarios previstos como: demoras totales, demoras promedio por vehículo, demoras por paradas totales, paradas por promedio por vehículo, distancia total de viaje, tiempo de viaje, velocidad promedio, consumo de combustible. Debido a las características actuales de la red de transporte motorizado dentro del área de influencia del proyecto, el consultor deberá incluir como mínimo en su sistema analizado las siguientes intersecciones: la Calle 25 con Carreras 99 y 109, e intersección de la Calle 60 con Carrera 109.
- Definición de un conjunto de alternativas para mitigar el problema de un sistema analizado, que posteriormente son evaluadas para definir entre ellas la que ofrezca las mayores ventajas comparativas.
- Conclusiones y recomendaciones para el manejo del tránsito en el plan parcial las acciones que en materia de tránsito asuma el plan parcial, deberán estar reflejadas en el reparto de cargas y beneficios por partícipe.
- Plano síntesis que señale la propuesta de movilidad del área de planificación del plan parcial; este deberá estar integrado por el sistema vial existente y proyectado; andenes, cicloinfraestructura, rutas del SITM y puntos de parada e intersecciones viales.
- Como insumos de análisis para el estudio de movilidad, el consultor deberá tener en cuenta los estudios de movilidad de los planes Centro Intermodal, Guayabal, Cachipay, Bochalema y Ciudad Meléndez.

CAPÍTULO 7
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS ALUMBRADO PÚBLICO Y TIC

ARTÍCULO 21. LINEAMIENTOS GENERALES. La localización de los Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se proyectará y realizará con el propósito de garantizar su adecuada provisión y la seguridad de los habitantes conforme a los parámetros estipulados en el artículo 146 del POT. Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Conforme lo establece el numeral 3 del artículo 146 del POT, en los proyectos urbanos ubicados en áreas de desarrollo mayores a dos (2) Hectáreas, las redes de Servicios

Públicos Domiciliarios y TIC se ubicarán obligatoriamente en el subsuelo, sin causar congestiones, obstaculizaciones o superposiciones indebidas, de forma tal que se garantice el acceso a todos los operadores servicios públicos domiciliarios y TIC de dicha infraestructura.

- En los demás casos deberá realizarse la subterranización de las redes de manera progresiva, acorde con la programación que establezca el Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC.
- La ejecución de las obras correspondientes a redes matrices estará a cargo de las empresas prestadoras del servicio público de energía y TIC, y la ejecución de las obras correspondientes a cargas locales estará a cargo de los urbanizadores.
- No se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas. Se exceptúan de esta obligatoriedad las redes eléctricas de media y alta tensión, las cuales podrán ser aéreas.
- El predio en consulta correspondiente al Plan Parcial predelimitado 2 se encuentra localizado en el sector 1A, para lo cual EMCALI indica que la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de este sector de la zona de expansión está siendo ejecutada por los propietarios de los predios interesados a través del Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí en el cual deben participar todos los propietarios de los predios beneficiados, es por ello que la ejecución de las obras depende estrictamente del interés de los propietarios y sus aportes y al Fideicomiso. Así mismo, de acuerdo con EMCALI para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado se debe presentar el paz y salvo de participación en el Fideicomiso y estar en funcionamiento las obras de infraestructura necesarias para la adecuada prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado definidas en los diseños aprobados por EMCALI
- Conforme el acta de compromiso firmada entre EMCALI y el Fideicomiso Corredor Cali Jamundí, el 24 agosto del 2009 se incluyen los recursos en el plan de inversiones de la gerencia de la Unidad Estratégica de Negocios De Acueducto y Alcantarillado correspondiente a los aportes de EMCALI para el diseño y construcción de infraestructura servicios públicos en el sector
- El diseño y construcción de las redes secundarias de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial necesarios para la adecuada prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado por parte EMCALI son propias del urbanismo de cada predio y deben ser objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanísticas del Plan Parcial.
- Los diseños de productos de alcantarillado pluvial y sanitario del 1A del área de expansión adelantados por la firma de consultoría IGEI contemplaron para el Plan parcial Predelimitado 2 una densidad de población de 102.6 viviendas/hectárea (Densidad Bruta) y 134.5 viviendas/hectárea (Densidad Neta).
- El Plan Parcial debe incluir en su presupuesto la materialización de las modificaciones a la infraestructura de servicios públicos que definan los estudios realizados, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- La información entregada en el proyecto respecto a redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial debe cumplir con los criterios establecidos en el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS o la norma vigente que la sustituya,

modifique o complemente, y la Norma Técnica Colombiana NTC 1500 y la norma técnica de EMCALI EICE-ESP.

- En los planos de perfiles viales se deben visualizar las redes de acueducto y alcantarillado y las distancias mínimas establecidas en el Reglamento Técnico del Sector de Agua y Saneamiento Básico (RAS Vigente) de estas redes respecto a las de los servicios de energía, gas y telecomunicaciones.
- En el trazado de las redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, se deben diferenciar las redes matrices y las redes secundarias, y el punto de conexión desde el cual se abastecerá el Plan Parcial. Para el caso de alcantarillado sanitario y pluvial se debe diferenciar los posibles puntos de entrega definidos por el prestador del servicio.
- Los planos de las redes de Acueducto y Alcantarillado deben utilizar las convenciones claras donde se aprecie la diferencia entre las redes matrices y las redes secundarias y cada uno de los detalles.
- Para el caso del servicio de Acueducto, el trazado de las redes debe formar circuitos cerrados.
- Los perfiles viales deben contener la distribución de las redes de servicios públicos, respetando las distancias mínimas que deben existir entre las redes de acueducto y las de otros servicios públicos.
- El cálculo estimado de los caudales para el diseño de las redes según sea la demanda de las unidades residenciales, comerciales, institucionales e industriales, debe ser contrastado con la capacidad de suministro de agua por parte de la empresa prestadora para determinar la efectiva prestación del mismo.
- La propuesta para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado debe incluir el costo aproximado de las obras de instalación de las redes.
- Se debe presentar planos con el trazado de las redes principales y secundarias, las cuales deberán atemperarse al trazado de vías. Para el caso específico de acueducto en caso de incluir la construcción de colectores, estaciones de bombeo y otro tipo de infraestructura, se deberán aportar las especificaciones técnicas y su localización, teniendo en cuenta las vías y zonas destinadas para su construcción.

ARTÍCULO 22. ACUEDUCTO. Para la prestación del servicio de Acueducto por parte de EMCALI, se indicó que el sector 1A se abastecerá de la presión residual desde la PTAP de Puerto Mallarino a partir de la prolongación de la Tubería de Transmisión Sur – TTS y, parte de esta se encuentra condicionada a la construcción de La Estación de Bombeo de Agua Potable (Booster). En general, la prestación del servicio de producto para el Plan Parcial pre-delimitado 2 está condicionada a:

- Construcción de la infraestructura definida para el sector en los diseños aprobados por EMCALI (empates, tuberías, estructuras definidas, etc.).
- El diseño y construcción de las redes secundarias de acueducto al interior del Plan Parcial por las vías que defina el sistema aprobado por el de DAPM cubriendo todos los frentes de cada uno de los predios consultados en diámetro mínimo de 4 pulgadas.
- Dada la magnitud del Plan parcial en las etapas de desarrollo del mismo de quedarse

establecido el cierre de las mallas por unidades de actuación urbanística para equilibrar las presiones de la Red y evitar dejar puntos muertos en la red de distribución.

- En las vías que representan límite entre los planes parciales las redes de cada plan parcial deben extenderse hasta el separador de dicha vía.
- El plan parcial para la consideración de los costos inherentes al desarrollo, así como para la determinación del esquema de gestión y ejecución posterior, deberá tener en cuenta las particularidades subyacentes a la estación de bombeo - Booster, la cual se proyectó y fue construida en el predio ubicado en la esquina nor-oriental del cruce la Calle 42 con Carrera 115 conforme al acta de compromiso firmado entre EMCALI y el Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí. Los recursos para su construcción fueron entregados por en EMCALI al Fideicomiso, sustentados en los diseños elaborados por Hidro-Occidente. En estos se proyectó una futura interconexión entre la prolongación de la TTS y la TTO en un diámetro de 600 mm en HD por la carrera 109 entre Calles 42 y 53, la cual se implementará una vez se supere el consumo de los 500 IPS aportados por la TTS en un diámetro 36 pulgadas extendida por la Calle 42, por lo tanto, al momento de iniciar el desarrollo del proyecto, se deberá validar con EMCALI y el Fideicomiso si se requiere el desarrollo previo de esta obra, o cual es la proyección para la prestación del servicio de acueducto.

  De acuerdo con la velocidad de proyección de crecimiento poblacional de los planes parciales de desarrollo en el área de expansión, será necesario reforzar el abastecimiento de la zona con la extensión de la tubería transmisión oriental TTO por la Calle 53 hasta la Carrera 109 para la interconexión mencionada en el punto anterior. Adicionalmente, se requiere la construcción de las redes matrices diseñadas en los estudios técnicos realizados tanto por Hidro-Occidente, como por IGEI.
- Llevar a cabo la instalación de hidrantes públicos, conforme lo dispone el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio mediante Resolución 0549 del 2015, "*POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL CAPÍTULO 3 DE LA SECCIÓN 2 DE LA SUBSECCIÓN 2, DEL LIBRO 2 DEL DECRETO 1077 DE 2015*":
- En el trazado de las redes de acueducto se debe diferenciar las redes matrices y las redes secundarias, y el punto de conexión desde el cual se abastecerá el Plan Parcial.

ARTÍCULO 23. ALCANTARILLADO SANITARIO. El sector 1A está incluido dentro de las áreas tributarias del colector auxiliar Pance, acordes al diseño elaborado por el consorcio Hidro-Occidente. Este colector fue instalado por EMCALI desde la Calle 48 con Carrera 102, hasta su entrega al colector Cauca en la Calle 42 con Carrera 50. Para la conexión del colector sanitario en la Calle 48 del área de expansión, al colector auxiliar Pance, se requirió la construcción de un sifón bajo el río Lili, el cual fue adelantado por el Fideicomiso, por lo tanto, para el sector 1A se requiere la construcción de los colectores sanitario diseñados por el consorcio IGEI e Hidro-Occidente. Para el área restante del sector 1A que no alcanza drenar al colector de la Calle 48, se requiere la construcción de la siguiente infraestructura:

- Redes Matrices hasta entregar a la estación de bombeo de aguas y posteriormente a la futura PTAR del sur, considera en el estudio, "Alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado y complementario al alcantarillado de la zona de expansión de la ciudad de Cali denominada Corredor Cali Jamundí", y los

diseños del acueducto, y alcantarillado pluvial y sanitario del sector 3 y el alcantarillado pluvial de los sectores 1 y 1A del área de expansión elaborado por el grupo IGEI

- Estación de bombeo de agua residuales entregar a las aguas negras al sistema alcantarillado que actualmente opera EMCALI, y posteriormente a la PTAR sur.

ARTÍCULO 24. DRENAJE PLUVIAL. Se requiere la construcción de la infraestructura macro del sistema drenaje pluvial integral hasta entregar al receptor final canal Sur, acorde con el diagnóstico prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, que incluye, entre otros, canales de aguas lluvias, adecuación del Zanjón Cascajal, estructuras reguladoras, definición de la necesidad estación de bombeo de agua lluvias y entrega al canal sur. De lo anterior, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- El esquema de drenaje planteado por IGEI requiere para su ejecución, los permisos de servidumbres o adquisición de predios entre la Calle 61 y el Zanjón Cascajal, y que se tengan los recursos para la ejecución de las macro obras, previa definición de los aportes para ello.
- EMCALI indicó que actualmente no cuenta con recursos en el corto plazo para adelantar las macro obras, por lo tanto, hasta tanto estas no se ejecuten o estén dentro de un plan de obras, no se podrán iniciar las construcciones, obras ni licenciamiento del plan parcial. Esto debe tenerse en cuenta para la determinación de los escenarios y etapas del desarrollo inmobiliario, así como para el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- En el desarrollo del Plan Parcial Predelimitado 2, se requiere la construcción del jarillón del río Lili como protección contra inundaciones por desbordamiento del mismo, el cual debe ser recibido por la entidad ambiental competente, teniendo en cuenta la infracción del sistema de drenaje pluvial.
- El plan parcial debe proyectar un sistema de regulación de caudales que garantice la entrega regulada de caudales, evitando que se hagan aportes al sistema drenaje pluvial superiores a los previstos en el diseño del sistema de drenaje pluvial para la zona de expansión Corredor Cali- Jamundí, en cumplimiento del artículo 163 del POT.
- En todos los casos, se deberán respetar los corredores definidos en los estudios mencionados para la instalación de colectores principales y canales. Igualmente deberán chequearse las interferencias con infraestructuras existentes. Los cruces con canales deberán chequear para pedidos de retorno de 1 en 100 años.
- El desarrollo del Plan parcial deberá garantizar la construcción de la totalidad de las obras que estén dentro del área de planificación, para el manejo de las aguas lluvias de su ámbito de planificación, así como su área de influencia, en concordancia con los estudios realizados para el área de expansión de la ciudad.
- La infraestructura requerida por el Plan Parcial Predelimitado 2 y la infraestructura macro requerida para recibir las aguas lluvias del Plan parcial hasta su entrega al canal Sur son:
    - Colectores pluviales y canales por las carreras 102, 109 y 118 y calle 61
    - Laguna de regulación hasta su entrega al canal sur
    - Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias hasta entregar al canal sur, si el diseño detalle así lo indica

ARTÍCULO 25. MANEJO DE ESCORRENTÍAS POR AGUAS LLUVIAS. De acuerdo con el numeral 4 del artículo 163 del POT, toda nueva urbanización deberá contar con sistemas de regulación de caudales que garanticen que no se harán aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los que entrega el predio en las condiciones previas a su desarrollo. En caso de que construyan estructuras para este efecto, harán parte de las cargas locales y se clasificará como suelo de protección para la prestación de servicios públicos, y quedarán a cargo para operación y mantenimiento de las empresas prestadoras de servicios públicos de drenaje pluvial.

La zona de aislamiento de los canales de aguas lluvias deberá contar con vegetación que no afecte la estabilidad del canal, y cumpla con lo establecido en el Estatuto de Silvicultura Urbana de Santiago de Cali. De igual forma, se deberán proveer las áreas requeridas para el acceso y mantenimiento del canal, según requerimientos de las empresas prestadoras de servicios públicos. La intervención para la recuperación y adecuación de canales se realizará en el marco del Plan Estratégico Interinstitucional de Residuos Sólidos (PEIRS).

ARTÍCULO 26. ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELECOMUNICACIONES. Todas las disposiciones que considere el proyecto de plan parcial, deberán dar cumplimiento a lo establecido por el RETIE y la NTC 2050 para energía, y por el RETILAP para alumbrado público. Adicionalmente se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Las redes de media y baja tensión, equipos y/o elementos del sistema de distribución de energía y las redes de telecomunicaciones, deben estar en el subsuelo bajo la rasante del andén, cumpliendo con la exigencia de las normas técnicas constructivas.
- Es necesario presentar un estimado de la potencia eléctrica demandada por las unidades habitacionales, comerciales, institucionales y demás, sobre la base del máximo permitido por la norma propuesta por el proyecto de plan parcial, con el fin de contrastar con la capacidad de suministro de energía por parte de la empresa prestadora del servicio, y determinar si es necesario llevar a cabo acciones para poder cubrir dicha demanda.
- Se debe presentar el diseño de redes de media y baja tensión, incluyendo el diseño de alumbrado público con luz blanca y uso eficiente de la energía eléctrica. Estos diseños deben reflejarse en la modelación urbano-financiera del proyecto.
- Debe verificarse con la empresa prestadora del servicio de gas domiciliario que la infraestructura de redes matrices, estaciones, puntos de control, etc., no interfiera con el espacio público definido por el plan parcial, ni con la infraestructura de otros servicios públicos.
- Para las redes de telecomunicaciones se debe prever que la infraestructura a construir, debe permitir el acceso a los diferentes operadores de telecomunicaciones presentes en el municipio de Santiago de Cali. Dicha infraestructura debe estar en la capacidad de contener las redes de los diferentes operadores que prestan el servicio en la ciudad y contar con ductos de reserva para futuras expansiones.
- Se debe presentar el diseño del trazado para la infraestructura de redes de telecomunicaciones, acompañado de presupuesto debidamente reflejado en la modelación urbano-financiera del proyecto.

- Si bien aún no entra en vigencia el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, el diseño de las redes de telecomunicaciones deberá establecer al menos las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones.
- En cuanto a la prolongación de las redes de suministro de gas, al menos se deben presentar los trazados generales, con la finalidad de establecer las condiciones de seguridad, confiabilidad y uniformidad de los requerimientos técnicos mínimos establecidos en la norma NTC 2505, en donde se tenga en cuenta:
  - El tipo de gas suministrado.
  - La posibilidad de usar gases de diferentes familias si se prevé que hacia el futuro puede presentarse el suministro de un gas diferente al considerado inicialmente.
  - Las variables del medio externo que puedan afectar la integridad y seguridad de las instalaciones para suministro de gas.
  - La demanda máxima prevista que garantice el cumplimiento de los parámetros de funcionamiento de todos los gasodomésticos y equipos que utilizan gas y que van a estar conectados en la instalación.
  - La caída de presión en la instalación, de manera que, bajo las máximas condiciones probables de demanda, la presión a la entrada de cada artefacto esté dentro del rango estipulado en las Normas Técnicas Colombianas pertinentes.
  - La longitud del sistema de tuberías y el número y tipo de accesorios de acople utilizados, así como otros elementos instalados en el sistema.
  - El factor de coincidencia u otro factor asociado al cálculo de la demanda máxima probable.
  - Las previsiones técnicas para atender demandas futuras.
  - Presión máxima Para líneas matrices en instalaciones para suministro de gas destinadas a usos residenciales.

ARTÍCULO 27. RESIDUOS SÓLIDOS. Conforme a lo estipulado por el artículo 166 del POT, el manejo de los residuos sólidos se orienta por las líneas estratégicas definidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal 1147 de 2015 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. 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" y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

CAPÍTULO 8
SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 28. EXPECTATIVA ARQUEOLÓGICA. De conformidad con el mapa No. 23. SITIOS ARQUEOLÓGICOS Y EXPECTATIVA ARQUEOLÓGICA, el área de planificación se ubica en una zona con expectativa arqueológica media, por lo que requiere que se lleva a cabo un programa de arqueología preventiva, de conformidad con

lo dispuesto por el ICANH, el cual deberá estar considerado como una obligación dentro del ejercicio financiero propio del plan parcial. Así las cosas, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 118 del POT, el cual dispone:

"(...)

El artículo 118. Sitios Arqueológicos "Los sitios arqueológicos corresponden a aquellos lugares con hallazgos arqueológicos y zonas con antecedentes y evidencias antrópicas, de los cuales existen pruebas e información verificable"

Parágrafo 1. En el Mapa N° 23 "Sitios Arqueológicos y Potencial Arqueológico de Cali" se identifican áreas por su potencial arqueológico alto, medio o bajo, así como se ubican los sitios arqueológicos y el área del Plan de Manejo Arqueológico de la Hacienda Cañasgordas, que se listan en el Anexo N° 3 el cual hace parte integral del presente Acto. En las áreas con potencial arqueológico deberán llevarse a cabo programas de arqueología preventiva.

Parágrafo 2. Según los lineamientos técnicos para Programas de Arqueología Preventiva promulgados por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), éstos se desarrollarán mediante las siguientes fases: 1) Diagnóstico, 2) Prospección y formulación del Plan de Manejo Arqueológico, 3) Ejecución del Plan de Manejo Arqueológico, y 4) Definición de la tenencia de bienes arqueológicos y divulgación de los resultados.

(...)".

CAPÍTULO 9
NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 29. TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Según el mapa No. 43 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento Urbanístico que le corresponde al plan parcial es Desarrollo, y forma parte de la Unidad de Planificación Urbana No. 15 Expansión. Dicho tratamiento acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO 30. USOS DEL SUELO. De conformidad con el mapa No. 42 - Áreas de actividad del POT, al plan parcial le corresponde el Área Residencial Predominante. Adicionalmente, de acuerdo con el mapa No. 40 Centralidades y corredores estratégicos del POT, la Calle 48 se determinó como un Corredor Urbano cuya vocación es de USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2.

ARTÍCULO 31. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 350 del POT determina con respecto a los índices de construcción aplicables al tratamiento de desarrollo lo siguiente:

- 1,5 sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios.
- 1,7 sobre el área neta urbanizable para proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS).
- El índice de construcción en vivienda unifamiliar VIS y VIP será el resultante de aplicar el índice de ocupación, los aislamientos y la altura máxima permitida.

El Índice de Ocupación aplicable al tratamiento de Desarrollo, está indicado en el artículo 353 del POT, donde se considera el uso y tipo de proyecto. El índice de ocupación en tratamiento de desarrollo se calcula sobre el área neta urbanizable y se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2. Índices de ocupación TRATAMIENTO URBANÍSTICO DESARROLLO

TIPO DE DESARROLLO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
Multifamiliar No VIS	0,30
Multifamiliar VIS	0,5
Multifamiliar VIP	0,5
Unifamiliar No VIS	0,65
Unifamiliar VIS	0,70
Unifamiliar VIP	0,75
Comerciales y de Servicios	0,5
Mixto	0,5
Industrial	0,30

Las normas volumétricas generales y específicas para el tratamiento de Desarrollo, se establecen respectivamente en los artículos 354 y 356 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

PARÁGRAFO. Los aprovechamientos que se generen para el proyecto de plan parcial deberán visualizarse en un cuadro síntesis, en conjunto con los índices de construcción y ocupación que se asignará por cada Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 32. OBLIGACIÓN DE VIS. De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de Acuerdo Municipal 0373 de 2014, como mínimo el 20% del área útil del proyecto de plan parcial destinada a vivienda, deberá ser destinado al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP. No obstante, el área destinada para Vivienda de Interés Prioritario – VIP, no podrá ser menor al 15% del área útil total del plan parcial.

ARTÍCULO 33. CESIONES OBLIGATORIAS: En concordancia con lo dispuesto en el artículo 327 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, corresponde ceder al Municipio por medio de escritura pública:

- 20% del área neta urbanizable para espacio público en sitio.
- 2% para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según mapa No. 39 "Áreas priorizadas para su intervención con proyectos de Espacio Público).
- 5% para equipamientos.
- Cesión de vías locales de acuerdo con las secciones dispuestas en el POT con respecto al tipo de vía, teniendo en cuenta que el área máxima de las manzanas resultantes del planteamiento urbanístico será de una (1) hectárea útil, que deberá estar conformada por ejes del sistema vial, o, dado el caso, de una supermanzana de máximo cuatro (4) hectáreas útiles, en las cuáles no podrá haber áreas privadas cerradas mayores a dos hectáreas (2 Ha), donde se compense el área no cedida en espacio público efectivo dentro del mismo Plan Parcial o proyecto urbanístico. Estas vías no cedidas deberán estar representadas en el mapa del sistema vial, y cuantificadas en los cuadros de la modelación urbano financiera, de manera que

puedan ser consideradas estas áreas dentro del reparto de cargas y beneficios.

CAPÍTULO 10
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 34. ASPECTOS GENERALES. En lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación del Plan Parcial en el reparto de cargas y beneficios y la simulación urbanística financiera se debe cumplir con lo contemplado en los numerales 2, 8, 9 y 10 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y demás concordantes, a saber:

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.
- La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalía y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.
- La asignación de cargas y beneficios en los términos establecidos en el artículo 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015.
- La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

ARTÍCULO 35. ESTUDIO DE MERCADO. Con el fin de analizar la viabilidad técnico-financiera, y la vigencia del Plan Parcial se requiere la presentación del estudio de mercado que debe contener como mínimo:

- Un diagnóstico del mercado inmobiliario donde se relacione licenciamiento, oferta, ventas y rotación de ventas por cada uno de los usos propuestos en el plan parcial, basándose en indicadores y cifras locales.
- Un análisis del comportamiento esperado del mercado inmobiliario para la vigencia del Plan Parcial, en términos de oferta, demanda, usos, el comportamiento de los precios y las perspectivas del sector inmobiliario, así como su relación con los aprovechamientos planteados en el proyecto de plan parcial que incluya el número de ventas esperadas anualmente y el número de años de ejecución del plan parcial.

  Para este ejercicio se debe considerar la oferta potencial de productos inmobiliarios derivada de las licencias aprobadas de proyectos a gran escala en la región y de los planes parciales adoptados en la ciudad.

ARTÍCULO 36. CARGAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, son cargas locales que deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de las unidades de actuación urbanística:

- Cesiones obligatorias de suelo para parques, zonas verdes, espacio público, vías locales, vías arteriales, vías peatonales, ciclo-infraestructura y equipamientos colectivos, entre otros.
- Adecuación de suelo de cesiones obligatorias para parques, zonas verdes, espacio

público, equipamientos, vías locales, vías peatonales y ciclorrutas, cuyos términos para la entrega se encuentran determinados en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

- Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación, como resultado de procesos de compensación por malla vial local.
- Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación por aumento de densidad que resulten del planteamiento urbanístico.
- Las cesiones adicionales de calzadas vehiculares, peatonales o ciclo rutas con su respectiva adecuación.
- Las obligaciones adicionales a las que haya lugar, como resultado del estudio de movilidad se generen con el propósito de mitigar impactos.
- Infraestructura de servicios públicos domiciliarios a nivel de redes secundarias y locales.
- Las demás obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que, en el marco del diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial, sean definidas como condiciones necesarias y obligatorias para el desarrollo del proyecto.
- Costos asociados al Plan de Manejo Ambiental que incluya las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados. Así como planes de control de inundaciones o riesgos adicionales que deban ser considerados y hayan sido evidenciados en el diagnóstico ambiental.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1. Los valores unitarios correspondientes a las cargas del proyecto y presupuestos se utilizarán como parámetros de entrada en reparto de cargas y beneficios y el estudio de costos y rentabilidad. Dado lo anterior, la formulación del plan parcial debe ir acompañada del programa de ejecución de las cargas generales y locales.

PARÁGRAFO 2. La cuantificación de todas las cargas debe establecerse en pesos colombianos a precios constantes de un mismo año base.

ARTÍCULO 37. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Una vez se precisen todas las cargas urbanísticas a cargo del plan parcial, se deberá realizar el respectivo ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios. El ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios deberá dar cuenta de la viabilidad financiera de los proyectos, es decir, que los beneficios del plan parcial son suficientes para asumir las cargas urbanísticas, así mismo, deberá demostrar el reparto equitativo entre las Unidades de Actuación Urbanística – UAU, así como entre los partícipes o propietarios de los predios iniciales que conforman cada una de las UAU. Para ello, se debe presentar como mínimo lo siguiente:

- Cuadro general de áreas que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando a nivel descriptivo, y en área, el total de las cargas que le corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión de la totalidad de su superficie.
- Cuadro general de cargas que identifique el valor de las cargas que le corresponde a cada propietario de la totalidad de su superficie.

- Cuadro general de la edificabilidad total que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando el área de los aprovechamientos por uso y el valor de venta estimado de los aprovechamientos propuestos que le corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión de la totalidad de su superficie. De acuerdo con el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial consiste en la elaboración de la propuesta completa que incluya la cuantificación general de la edificabilidad total.
- Cuadro general de beneficios o aprovechamientos que identifique el valor de venta estimado de los aprovechamientos propuestos que le corresponde a cada propietario de la totalidad de su superficie por uso.
- Cuadro comparativo de cargas y beneficios, que permita verificar el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios subyacentes del Plan Parcial entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión de la totalidad de su superficie.
- Análisis de cargas y beneficios que incluya la descripción de la metodología de reparto equitativo de cargas y beneficios y los resultados del reparto entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión y entre los propietarios de la totalidad de su superficie.
- Cuadro comparativo de reparto, donde se compruebe la equidad en el reparto de las cargas y los aprovechamientos del proyecto del Plan Parcial entre los propietarios, de forma tal que, de los beneficios entregados a cada unidad de gestión, cada lote tendrá derecho a participar en el porcentaje de tierras aportadas a cada unidad, así como en la misma proporción deberá aportar las cargas urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 38. SIMULACIÓN URBANÍSTICA FINANCIERA. Para la debida presentación y revisión del componente de la simulación urbanística y financiera, la formulación deberá contener la siguiente información:

- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, con el fin de revisar el origen de los datos presentados.
- Elaborar una matriz de entrada con los datos del documento técnico de formulación y los documentos anexos que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida y demás información que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas. Se debe citar en los respectivos documentos, fuentes de información verificables de los valores de referencia utilizados.
- En caso de que se utilicen porcentajes o indicadores, como base de alguna estimación, se debe especificar a qué corresponde ese valor, relacionados y soportados en el estudio de mercado.
- Todas las cifras monetarias utilizadas para los cálculos de las cargas y los beneficios del proyecto del Plan Parcial deben estar a precios de un mismo año base, de manera que sean comparables y se pueda garantizar efectividad en el sistema de reparto.
- Los valores unitarios correspondientes a las cargas del proyecto y presupuestos los cuales se utilizarán como parámetros de entrada en reparto de cargas y beneficios y el estudio de costos y rentabilidad.

- Se deben presentar cifras desagregadas para el cálculo de las cargas y las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial, que incluya los costos correspondientes al valor de los predios e inmuebles ubicados en el área de planificación, con su respectiva justificación sobre el valor estimado. Así mismo, se deben incluir los costos de demolición y cerramiento de los inmuebles existentes en el área de planificación del Plan Parcial.
- Relacionar el costo por metro cuadrado de las obras urbanísticas y el costo de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, definida en la formulación del proyecto del plan parcial.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar definido a partir de la información arrojada por el estudio de mercado, donde se debe indicar de manera clara los productos a desarrollar.
- Elaborar una matriz de costos, donde se indiquen los costos directos, indirectos, financieros y la utilidad establecida por cada UAU con sus respectivas fuentes. En caso de calcular costos de construcción y otros, estos deberán obedecer a algún parámetro claro de estimación con su respectiva fuente de información.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.
- Incorporar el análisis de cargas y beneficios que incluya la descripción de la metodología de reparto equitativo de cargas y beneficios y los resultados detallados del reparto entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión y los propietarios de la totalidad de su superficie. Así como cuadros de información señalados en el artículo REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS de la presente Resolución.
- Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas de desarrollo previstas para la ejecución e implementación del proyecto del plan parcial, siendo este el insumo mediante el cual se definirá la vigencia que tendrá el proyecto del plan parcial en el decreto de adopción.
- Aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, donde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VPN y WACC).
- Presentar un documento con todo lo referente a la simulación financiera y la viabilidad económica del proyecto de Plan Parcial. Este documento debe contener la recopilación de las cargas urbanísticas estimadas en la propuesta presentada, el estudio de mercado para los productos inmobiliarios proyectados, el análisis y modelación de los aprovechamientos, el reparto equitativo de cargas y beneficios con su correspondiente metodología, el programa de ejecución, los indicadores de rentabilidad del proyecto, y los demás resultados concernientes a la simulación financiera del Plan.

PARÁGRAFO. Las áreas empleadas en los análisis deben guardar correspondencia con el levantamiento topográfico y los cuadros de áreas de la formulación.

ARTÍCULO 39. MODELO DE GESTIÓN. El proyecto de plan parcial deberá aportar dentro de la formulación del respectivo proyecto, un modelo de gestión en el que se desarrollen de los siguientes aspectos:

- Identificar los instrumentos de gestión del suelo a través de los cuales se concretarán las actuaciones urbanísticas; enajenación voluntaria, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, etc.
- Definir el esquema de gestión y temporalidad de la ejecución del plan parcial.
- Ilustrar las estrategias de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes de financiación y los aportes propios, lo cual influye en el cronograma de ejecución.
- Presentar alternativas de las formas de participación de los diversos actores en el desarrollo del plan parcial.

CAPÍTULO 11

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 40. PLUSVALÍA. El proyecto de plan parcial deberá identificar y georreferenciar las zonas que presumiblemente presentan hechos generadores de la participación en plusvalía, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997. Dicho ejercicio se deberá realizar a través de un análisis comparativo entre la normativa otorgada por el proyecto de plan parcial, con la norma vigente antes de la adopción del plan parcial, es decir, la establecida por el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 para los desarrollos sin plan parcial.

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

ARTÍCULO 41. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la formulación del Proyecto de plan parcial, se debe anexar y radicar los documentos y planimetría señalados en los artículos 2.2.2.4.1.3 y 2.2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015 en formatos físico y digital y tener los siguientes aspectos:

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE. Para la elaboración del Documento de Diagnóstico, es necesario desarrollar los siguientes elementos:

- Señalar en las condiciones de partida la justificación del por qué y para qué se desarrolla el plan parcial.
- Respecto a los usos de suelo y los equipamientos existentes en el territorio, se deberá establecer la relación que se tiene con el proyecto a fin de articular la propuesta del plan parcial con el territorio en general.
- Representar gráficamente cómo el proyecto de plan parcial se relaciona con su entorno y presentar sus relaciones con los sistemas estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial (vías, espacio público, planes parciales adoptados y en proceso de adopción y equipamientos existentes en el área de influencia). Así mismo, se solicita que los planos en general incluyan un cuadro de áreas, leyenda y convenciones correspondientes al contenido de cada uno, para obtener una lectura clara y concisa del contenido, con una localización respecto a la ciudad.

- Se debe establecer en el diagnóstico, el estado y manejo del espacio público en el área de influencia del proyecto de plan parcial, así como la identificación del espacio público proyectado por los planes parciales en el área de expansión.
- Por cada componente que se genere en el diagnóstico, determinar conclusiones que se articulen con la propuesta que se vaya a plantear, es decir, a partir del problema encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.
- Se deben incluir los impactos negativos encontrados al interior del área de planificación del proyecto de plan parcial con respecto a: usos de suelo, espacio público y vías; lo anterior con el fin de encontrar aquellos puntos susceptibles de ser mejorados con la formulación.
- De acuerdo con los impactos urbanos negativos que se puedan concluir en el diagnóstico, establecer la manera en que el proyecto de plan parcial abordará y mejorará los mismos.
- Determinar el tipo de usos propuestos y su incidencia en cada unidad de actuación urbanística, con el fin de establecer su escala y su impacto con el sector y la ciudad.

CONFIGURACIÓN PREDIAL. Se debe elaborar un capítulo donde se realice un diagnóstico del estado predial, que incluya la configuración actualizada, la historia, indicando si los predios han sido resultado de subdivisiones, englobes, licencias de urbanismo, etc. De igual forma, el capítulo de configuración e historia predial, debe dar cuenta de lo siguiente:

- Debe describirse la configuración predial al momento de expedición de determinantes, con plano indicativo y el estado de predios a ese momento, incluyendo las áreas que reportan los folios de matrícula inmobiliaria respectivos; luego deberá realizarse la misma descripción, pero señalando el estado predial al momento de la formulación, con plano indicativo y reportando el área actual.
- Deben relacionarse las mutaciones divisiones, englobes, folios de matrícula inmobiliaria que se abrieron, los que se cerraron, los predios que resultaron, los que pertenecían a Propiedades Horizontales y las que se disuelvan; así como los propietarios hasta antes del momento de las particiones, englobes y resultantes. Todo lo anterior, para llegar al cuadro de identificación predial de la formulación del plan parcial, que deberá contener la identificación catastral, el número de folio de matrícula inmobiliaria, la dirección, propietarios(s) el área de folio, área de catastro y área de levantamiento topográfico.
- Si debido a las condiciones de los predios al momento de la formulación, el Formulador plantea el plan parcial con las áreas del levantamiento topográfico, todos los planos y la simulación financiera deberán ser realizados conforme al área que reporte dicho levantamiento.
- Los números y/o manera de identificar los predios para la formulación del plan parcial deben concordar con la identificación que estos tengan en los planos y la formulación en general, de tal manera que si, por ejemplo, hablamos del predio No. 1, sea el mismo en todos los documentos.
- Al final deberá aportarse un plano de la formulación que contenga la configuración

predial final con folios de matrícula inmobiliaria actualizados, área que reporta catastro, y área de la formulación y propietarios.

CARTOGRAFÍA. En cuanto al componente de cartografía, su presentación y demás aspectos que se deben tener en cuenta se relacionan a continuación, así:

- Mediante Decreto Municipal 411.0.20.0728 de 2015, se adoptó el Marco de Referencia MAGNA - SIRGAS materializado mediante la nueva Red de Control Geodésico de Santiago de Cali. En este Decreto se establece que, el sistema de coordenadas oficial para los procesos en los que se levante, genere o actualice información geográfica en el área urbana y en la zona plana rural y de expansión del Municipio, es el Sistema de Coordenadas Cartesianas MAGNA – SIRGAS Origen Cali, **por lo tanto, toda la cartografía del Plan Parcial debe entregarse en este sistema de coordenadas.**
- El levantamiento Topográfico debe presentarse como se indica en el Documento "PROTOCOLO PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS", el cual puede ser consultado a través del siguiente link:
  http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/protocolo_elaboracion_presentacion_planos_levantamientos_topograficos.pdf
  Este documento presenta una serie de protocolos para la correcta realización de un levantamiento topográfico y el respectivo dibujo del plano, en función de los requerimientos definidos para el DAPM.
- La Cartografía que soporte el Plan Parcial deberá realizarse a partir de los aspectos señalados en el documento, "Lineamientos para la producción de información geográfica", el cual puede ser consultado a través del siguiente link:
  http://idesc.cali.gov.co/download/normatividad/lineamientos_produccion_informacion_geografica.pdf

  Dicho documento tiene como base los lineamientos y Normas Técnicas colombianas creadas por el comité técnico 028 de ICONTEC e iniciativas similares experimentadas por otras entidades de carácter público y privado.
- Con el fin de dar unidad y orden a la presentación cartográfica de la información, se debe manejar un único formato de presentación de todos los planos, enumerarlos de manera consecutiva de acuerdo al tema, y utilizar el mismo tipo de letra. De igual modo, se debe incluir las convenciones de todos los elementos que se visualizan en el plano y que representan elementos del contexto o del entorno para el dibujo y que son importantes para la compresión de los elementos del área de planificación.
- La información cartográfica que se suministre de manera digital, como salidas cartográficas deben estar en formato PDF y DWG.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Cartografía entregada en la formulación del Plan Parcial debe estar en escalas 1:2000 o 1:5000.
- Cada entidad que haga parte del dibujo digital como líneas, polilíneas, polígonos y rellenos, deben encontrarse en la capa que le corresponda, según el elemento que represente.
- Los límites de todos los polígonos generados deben ser exactamente iguales en todas

las capas adyacentes.

- Para la revisión de las áreas de cesión de espacio público, se debe presentar un plano en el cual se puedan corroborar los porcentajes planteados, áreas, localización, amojonamiento, dimensión de zonas de espacio público e incluir lo siguiente:
  - Mapa en medio magnético con las áreas dibujadas en polilínea cerradas, que permita realizar la verificación de estas.
  - Cuadro general de áreas, especificando las áreas a ceder (vías, zonas verdes, equipamiento) con su respectivo cuadro de áreas, porcentajes de cesión y dimensión de las mismas.
  - Indicar el área de zona verde en metros cuadrados por habitante, según proyección de la población, acorde con los usos que albergará el Plan.

ARTÍCULO 42. NOTIFICACIÓN. Notificar personalmente de conformidad con los artículos 66° y siguientes de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución a la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. identificada con Nit. 860.037.900-4, a su representante, apoderado o a quien haga sus veces.

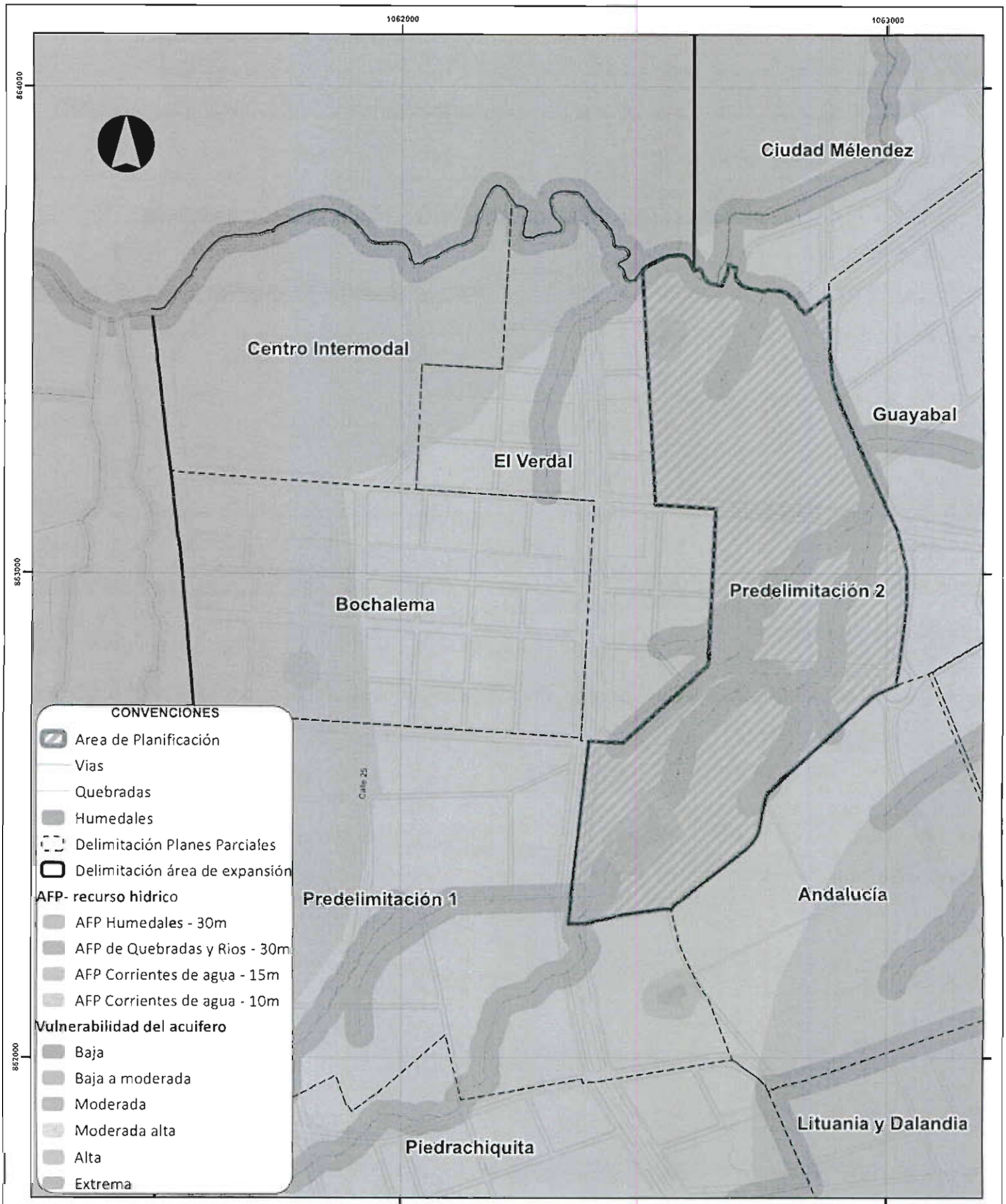
ARTÍCULO 43. RECURSOS. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los Veintisiete (27) días del mes de Enero de dos mil veintiuno (2021).

JEAN PAUL ARCHER BERNAL
Subdirector de Planificación del Territorio
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Arq. Victoria Muñoz, Geo. Andrés Prieto; Profesionales Universitarios; Contratistas: Martha Isabel Bolaños, Johanna Gaitán, Álvaro Hernán Díaz, Edwin Segura, Diego Perlaza, Ángela Ortega, Alejandra Peña Nieto, Susana Cardona, Rodrigo Díaz, Esteban Angulo Daccach.
Revisó: Marino Ramírez, Profesional Especializado



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Contenido:
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DE LA PREDELIMITACIÓN PLAN PARCIAL 2

Fuente:
Catastro Municipal de Santiago de Cali y Cartografía POT Cali 2014

Archivo: Determinantes PP2.mxd

Escala: 1:10.000

Fecha: 29/12/2020

Mapa: 01 / 01

Escala Gráfica

Elaboró: PLANES PARCIALES

Referencia espacial
Información de Referencia
Sistema de coordenadas cartesianas Magna Sirgas Cali
Proyección: IGAC Plano Cartesiano
Datum: MAGNA
Falso Este: 1.301.403,1800
Falso Norte: 872.364,6300
Longitud del Centro: -76,5208
Latitud del Centro: 3,4419
Altura: 1.000, Unidades: Metros

Mapa Ref.