



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Júlio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

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

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas de planificación determinadas del Suelo de Expansión Urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que *"en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito"*.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali", establece que el Suelo de Expansión Urbana del Corredor Cali-Jamundí, se debe desarrollar mediante Planes Parciales de Desarrollo.

Que con la expedición del Decreto Nacional 2181 de 2006, se compilaron como unidad de materia, las disposiciones relativas a los planes parciales de desarrollo y además se reglamentaron los procedimientos, requisitos técnicos, términos, contenidos y competencias para la aprobación de los mismos.

Que el artículo 29 del Decreto 2181 de 2006, establece: *"En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y este decreto"*.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Júlio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Que el artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, establece que la competencia para aprobar los planes parciales corresponde única y exclusivamente a los Alcaldes, quien en cumplimiento de tal mandato y mediante el presente Decreto, se dispone a adoptar como norma obligatoria y vinculante los resultados que en el marco de la política de gestión del suelo, se encuentran contenidos en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial, de acuerdo con los requerimientos del artículo 7° del Decreto 2181 de 2006.

Que de conformidad con las normas antes citadas, en el Plan Parcial se pueden establecer para el área de planificación, zonas o sub-áreas con tratamientos diferentes, así como los usos aplicables a cada una de ellas.

Que se hace necesario dictar las normas específicas y complementarias que permitan el desarrollo sistemático del Plan Parcial Centro Intermodal del Sur, ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí, acogiendo la regulación introducida en la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) para este sector de la ciudad y fundamentado en los procedimientos y competencias que para tal efecto determina el Decreto 2181 de 2006.

Que el área de planificación objeto del Plan Parcial que mediante este Decreto se adopta, se encuentra localizada dentro del Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí, del Municipio de Santiago de Cali y por tanto, requiere de dicho instrumento de planeamiento, el cual se llevará a cabo cumpliendo con los lineamientos del POT y las normas complementarias contenidas en el presente Decreto.

Que de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 200 de 1936 y por presentar titularidad de predios antes de 1917, las cesiones obligatorias de espacio público pueden hacerse sobre la franja protectora forestal del Río Lili.

Que durante el proceso de estudio, formulación y trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

Que mediante Resolución N° 4132.21.363 del 6 de diciembre de 2007 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal expidió las determinantes para el Plan Parcial de desarrollo Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Júlio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Que el Honorable Concejo de Santiago de Cali mediante el Acuerdo N° 0279 de 2009 reglamentó los usos del suelo para el Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur.

Que mediante Resolución N° DAP-4132. 021.131 del 9 de febrero de 2010, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció la viabilidad del Proyecto del Plan Parcial Centro Intermodal del Sur.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, CVC, concertaron los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial, cuyos acuerdos quedaron consignados en las actas del 8 de marzo y del 13 de junio de 2011, y en la Resolución 0100 N° 0710- 471- BIS del 13 de junio de 2011, "*Por medio de la cual se adoptan las recomendaciones consignadas en el acta de concertación del componente ambiental del Plan Parcial: Centro Intermodal de transporte Regional de Pasajeros del Sur, Ubicado en el Área de Expansión Urbana del Municipio de Santiago de Cali- Valle del Cauca*".

Que en el marco de la concertación se definió como determinante ambiental un humedal que fue detectado por el "*Estudio Caracterización Ecosistémica del área del plan parcial Centro Intermodal de Transporte de Pasajeros del Sur, perteneciente al área de expansión corredor Cali- Jamundí, municipio de Santiago de Cali*", cuya fuente de recarga hídrica no había sido detectada en este estudio.

Que en consecuencia se definió la necesidad de realizar un estudio para la identificación de la fuente de recarga hídrica del humedal, con la condición de incluir en el decreto de adopción del plan parcial, "*(...) la obligatoriedad de presentar ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC, los resultados de los estudios, los cuales serán sometidos al proceso de aprobación ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC, los resultados de los estudios, los cuales serán sometidos al proceso de aprobación ante la Corporación mediante acto administrativo para la eventual modificación del decreto de adopción del Plan Parcial*"

Que posterior a la concertación, el día 16 de junio de 2011 el representante legal del Consorcio Patio Sur se comprometió a hacer el ajuste de la carrera 103 y del dique para incorporar el humedal a la franja protectora del dique, aceptando el humedal como determinante, según el acta 4132.0.14.12.001 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. La modificación de dichas estructuras queda consignada en el presente Decreto.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N°0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

DECRETA:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 11. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur", ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000, en los términos que se establecen en el presente Decreto.

ARTÍCULO 12. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial que se adopta está compuesto por las normas complementarias que se establecen en el presente Decreto y por los siguientes documentos:

- a. Documento Técnico de soporte (Diagnóstico y Formulación) del Plan Parcial
- b. El Acta de concertación de Ambiental y Resolución 0100 N° 0710-451-BIS del 13 de junio de 2011.
- c. Los planos que hacen parte integral del presente Decreto son:

Plano D-01: Levantamiento Topográfico

Plano D-04: Estructura predial-Área de Planificación

Plano D-02: Determinantes

Plano F-03: Esquema Básico Red Vial y Perfiles

Plano F-04: Área Cesiones Publicas-Zonas Verdes

Trazado de las redes de servicios públicos

Planos de asignación de cargas urbanísticas

Plano F-05: Área Cesiones Vías Publicas

Plano F-07: Área Útil Privada

Plano F-08: Propuesta Urbana

Plano F-09. Usos del Suelo

Plano F-11: Subáreas de Manejo

Plano F-12: Unidades de GESTIÓN

ARTÍCULO 13. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El Presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997:



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

JULIO 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

- Función social y ecológica de la propiedad,
- Prevalencia del interés colectivo sobre el particular y,
- Distribución equitativa de cargas y beneficios.

Además de lo anterior, el Plan Parcial considera como principios ordenadores del territorio los sistemas estructurantes, dentro de los cuales se destaca la estructura del espacio público, como un elemento ordenador y articulador de la propuesta.

ARTÍCULO 14. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del Plan Parcial:

- **Objetivo General**

Crear las condiciones técnicas para que este vacío del suelo de expansión se incorpore a la estructura urbana de la ciudad, diseñando y cumpliendo con las condiciones básicas de todo proceso urbanístico en el marco de lograr un adecuado manejo ambiental y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Para este efecto el Plan Parcial está relacionado con las siguientes directrices específicas del POT:

Desde la Políticas de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana

- El Plan Parcial contempla la ejecución de vías del Sistema Vial Principal y de las vías locales, que mejorarán su integración con la estructura de la ciudad.
- Igualmente, complementará la conectividad entre el Sur de la ciudad con el Centro Intermodal, así como servirá de enlace con las estructuras de espacios públicos existentes en la Comuna 22 y el Área de Expansión.

Desde la Políticas de Espacio Público y Equipamiento

- Estructurar un sistema de espacio público de orden sectorial en el Plan Parcial, conformando una red articulada y equilibrada de espacios públicos de fácil acceso y relacionado a la estructura general del espacio público del área de expansión.
- Recuperar los elementos ambientales existentes integrándolos en la conformación de las zonas verdes y espacios públicos en general.
- La estructura del espacio público debe propiciar el direccionamiento de las visuales oriente-occidente, correspondiente a los Farallones de Cali, y la llanura del Valle del Cauca y la Cordillera Central.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

ARTÍCULO 15. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se adoptan como estrategias de intervención y organización territorial para el área de planificación materia del Plan Parcial, las siguientes:

- Desarrollar el Plan Parcial considerando que en él se den las diferentes categorías de usos, que permitan asumir una distribución equitativa de las cargas y beneficios.
- Orientar a una demanda con capacidad de pago.
- Planear un proceso flexible que se adapte en el tiempo a las soluciones comerciales que el mercado requiera.
- Desarrollar gradualmente la infraestructura de servicios públicos, para adaptarse de acuerdo al programa de desarrollo de las Unidades de Gestión del Plan Parcial.
- Ejecutar las obras urbanísticas que obliga la Ley, prioritariamente las vías que dan accesibilidad a los Patios y al Terminal.
- Ejecutar las obras urbanísticas que obliga la Ley, pero también requerirá que la municipalidad ejecute en el mediano plazo, las calzadas principales de la Calle 25 y el cruce o intersección de la Calle 25 con Carrera 100.
- Dar continuidad al tejido urbano, logrando que los proyectos urbanísticos que se desarrollen a partir del Plan Parcial se integren armónicamente a la ciudad existente.
- Integrar al porcentaje de zonas verdes a ceder, la vegetación existente inventariada como de valor patrimonial ambiental, de lo contrario se ubicarán dentro de los espacios libres de los conjuntos +humedal+ todo el sistema ambiental.
- Estructurar un sistema de espacio público de carácter sectorial, concentrando en un solo sector del terreno las zonas verdes, que permita un mejor aprovechamiento del espacio público por parte de la población aledaña.
- Integrar al porcentaje de zonas verdes a ceder, la vegetación existente, sobre todo la existente dentro de la franja de protección del Río Lili.

ARTÍCULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. La propuesta del Plan Parcial se adelanta en tres predios privados, ubicada frente a la vía Calle 25 y Carrera 109, que comunica hasta el Club Cañasgordas y la zona de protección del Río Cauca en el corregimiento de El Hormiguero. El Lote está referenciado por estas vías que corresponden al Sistema Vial Principal.

El área total de planificación del Plan Parcial de Desarrollo "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur" está conformada por un área total de 292.710,334 M², de la cual se han segregado dos áreas: Una primer área de 288.028,004 M² correspondiente al área bruta



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

privada de intervención, sobre el cual se liquidan las obligaciones urbanísticas y una segunda área de 4.682,334 M², correspondiente al área de la vía pública, Carrera 109, que ya está cedida más no adecuada.

El área bruta de intervención del Plan Parcial está conformada, con la siguiente relación de áreas por lotes:

**CUADRO 1
RESUMEN GENERAL DE ÁREAS (M²)**

PREDIO	NOMBRE PROPIETARIO	MATRICULA 370	AREA TERRENO EN ESCRITURAS
LOTE 1	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.- VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO EL CORTIJO	59938	162.288,000
LOTE 2	C. & C. Arq. e Ing. S.A.	335876	38.918,530
LOTE 3	Consortio Patio Sur	335877	86.821,470
TOTAL ÁREA DE INTERVENCIÓN			288.028,000
CARRERA 109 ESPACIO PUBLICO	MUNICIPIO		4.682,334
TOTAL ÁREA PLANIFICACION	PLAN PARCIAL		292.710,334

El Área de Planificación del Plan Parcial está determinada por los siguientes linderos:

- Norte: Con Río Lili
- Sur: Con la Carrera 109
- Oriente: Con la futura Calle 42 y 46
- Occidente: Con la Calle 25.

ARTÍCULO 7. CUADRO DE ÁREAS: Se adopta el siguiente cuadro de áreas general para el desarrollo del presente Plan Parcial.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

		AREA M2
1	AREA TOTAL DELIMITADA PARA EL PLAN PARCIAL	292.710,334
	Suelos ya cedidos	4.682,334
2	AREA BRUTA (área total PP- suelos ya cedidos)	288.028,004
3	ÁREA DE PROTECCIÓN DE CUERPOS HÍDRICOS	17.668,58
4	MALLA VIAL ARTERIAL	17.424,35
	Calle 42	14.267,732
	Carrera 109	3.156,616
5	AREA NETA URBANIZABLE	252.935,046
6	CESIÓN VÍAS LOCALES	19.852,066
7	CESIÓN PARA PARQUES	54.220,406
	Área de manejo forestal válida como parque	17.668,582
7	AREA UTIL	196.531,183
	Área útil comercio	73.400,638
	Área útil equipamientos	123.130,545

CAPITULO II

SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 8. ELEMENTOS DEL SISTEMA AMBIENTAL. Constituyen determinantes ambientales en el Plan Parcial los siguientes:

La franja protectora del Río Lili y el humedal detectado en el estudio de caracterización eco-sistémica del área del plan parcial los cuales deben ser protegidos para conservar las especies forestales ribereñas, y como una medida para permitir la continuidad de los corredores eco-sistémicos, la conectividad de los elementos estructurantes del espacio público y la interacción y enlace entre lo urbano y lo rural. ,

Se constituyen como elementos estructurantes del paisaje los siguientes:

- Las zonas boscosas y la acequia, detectados en el estudio de caracterización Ecosistémica del presente plan parcial.

Las acciones de manejo para estos elementos serán:

1. En el Área Forestal Protectora del Río Lili y del humedal, se propone la conformación de un corredor ambiental de gran importancia paisajística. Este corredor ambiental será



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411020 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

trabajado como tal, generando espacios para la recreación pasiva, senderos y mobiliario, toda vez que se entiende como parte de la cesión urbanística pública destinada para zona verde, que los desarrollos que conforman el Plan Parcial entregarán a la ciudad.

Los usos complementarios permitidos dentro de éstas áreas son sólo los correspondientes a la construcción de obras de manejo hidráulico, como son la conformación del dique proyectado en la margen derecha del Río Lili, para el control de crecientes, y las estructuras que se definan para la entrega exclusiva de aguas lluvias al mismo cauce.

El ancho mínimo de la Franja protectora del Río Lili y el humedal, a través de su paso por el predio del Plan Parcial de Desarrollo "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur", es de treinta (30) metros a partir del borde del cauce.

2. El área de las zonas boscosas será ajustada de modo que se conformen parches de forma redondeada. Las áreas no incluidas en el polígono serán compensadas en el parque constituido por la Franja Protectora de los cuerpos de agua.
3. No se permitirán las descargas de aguas residuales al cauce del Río Lili o a drenajes naturales. Las conexiones de alcantarillado deben hacerse exclusivamente a la red municipal.

ARTÍCULO 9. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. La disponibilidad técnica para la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por EMCALI. El urbanizador deberá construir las redes de servicios que garanticen la dotación de los servicios públicos en cada uno de los desarrollos urbanísticos.

El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la autoridad ambiental competente o de la empresa prestadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad, según sea el caso. El prediseño del sistema estructurante de los servicios públicos del Plan, deberá ser retomado en todos sus aspectos generales para el diseño definitivo de las redes en la ejecución de las



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 DECRETO N°0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Unidades de Gestión. Las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la ley.

La ejecución de la infraestructura de las redes principales de los servicios públicos, descrita en el documento de la formulación del Plan Parcial de Desarrollo "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur", de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y teléfonos serán garantizados por la empresa de servicios públicos EMCALI EICE ESP, y los servicios de alcantarillado sanitario y pluvial bajo el esquema de inscripción al Fideicomiso del Corredor Cali-Jamundí, organizada por empresas privadas en convenio con la Unidad de Negocio de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE ESP. En todo caso será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización para cada Unidad de Gestión, poseer disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos cumpliendo con la disposición y características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio.

Las soluciones propuestas para la prestación de los servicios públicos consignadas en el documento soporte de la formulación, se plantean bajo el escenario EMCALI EICE ESP. En este escenario, las soluciones técnicas para garantizar la prestación de los servicios públicos en el área del Plan Parcial, han sido determinadas, recurriendo a las posibilidades reales del área donde se encuentra el predio Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur.

El abastecimiento de agua potable se plantea a partir de la prolongación de la Tubería de Transmisión Oriente TTO desde su punto final actual en la Calle 98, por la Calle 42 hasta la Calle 115, en diámetro 36". Proyecto que en este momento se encuentra en construcción y complementada con el abastecimiento de agua a través de la Tubería de Transmisión Sur TTS, en el área que se delimita, como resultado de los estudios adelantados contratados por EMCALI, tendría una cobertura mediante el suministro por gravedad.

Alcantarillado Sanitario, queda definido como el sistema de recolección para transportar exclusivamente aguas residuales domésticas, comerciales e institucionales. Con una solución inmediata, que garantice el drenaje de las aguas servidas producto de la operación "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur".

Para el Plan Parcial de Desarrollo "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur" se propone un sistema de alcantarillado sanitario, el cual recoge el caudal de aguas residuales de la red y lo transporta al Colector Sanitario Alterno Pance de aguas residuales a



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411020 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

instalarse por la Calle 48 y más adelante entrega al pase del Río Lili, hasta entregar a la red existente.

PARÁGRAFO 1°. La solución técnica definitiva para la prestación de los servicios públicos, dependerá de que el desarrollo del proyecto "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur", se lleve a cabo bajo el escenario definido. Los desarrollos a mediano y largo plazo podrán llevarse a cabo muy posiblemente bajo el escenario EMCALI EICE ESP, siempre y cuando la Empresa adelante las obras técnicas requeridas.

ARTÍCULO 10. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. El Sistema Vial Principal y Local, derivado de lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000, y existente en la zona de planificación, está compuesto por las siguientes vías:

a. Vías del Sistema Vial Principal

CALLE 25, entre ronda del Río Lili y carrera 109

Vía de carácter Inter-regional, considerada como determinante en su relación con la ciudad y su entorno sub-regional. Se deben asumir las secciones viales definidas en el plano No.F-03 de la Red Vial y Secciones Transversales-Esquema Básico, el cual ha recogido los diseños oficiales de estas vías.

b. Vías Arteria Secundarias

CALLE 42, entre ronda del Río Lili y carrera 109

Considerada de carácter sectorial-urbana, por establecer la integración transversal de norte a sur de esta parte de ciudad, se debe asumir la sección vial definida en el plano N° F-03 de la Red Vial y Secciones Transversales-Esquema Básico, aprobada por el Comité Técnico de Movilidad del Municipio de Santiago de Cali, y el cual ha recogido las secciones tipificadas en el POT.

CARRERA 109, entre calles 25 y 42

Considerada de carácter sectorial-urbana, por establecer la integración transversal de occidente a oriente de esta parte de ciudad. Se debe asumir la sección vial definida en el plano N° F-03 de la Red Vial y Secciones Transversales-Esquema Básico, aprobada por el Comité Técnico de Movilidad y el cual ha recogido las secciones tipificadas en el POT. Sin embargo, está pendiente por definir la intersección con la Calle 25, para solucionar la integración oriente-occidente,



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

intersección que es de carácter regional y nacional.

c. Vías Colectoras

Es el conjunto de vías urbanas que a partir de las vías arterias secundarias penetran a sectores urbanos residenciales, distribuyendo el tránsito por las vías locales al interior de estos sectores.

CARRERA 103, entre Calles 25 y 46

Dentro del POT, esta vía es considerada marginal local, sin embargo por las características del proyecto, el tramo comprendido entre las calles 25 y 42 se convierte en vía colectora del transporte masivo.

d. Vías Locales

Corresponden a las vías del sistema vial interno, espaciadas aproximadamente entre 150 y 200 metros lineales o menos, con las cuales se permite dar cubrimiento y servicios a todo el Plan Parcial, éstas serán definidas en los proyectos individuales, si es el caso.

PARÁGRAFO 1: SECCIONES VIALES. Las vías definidas en este Plan Parcial cumplirán con las dimensiones de las secciones viales de los proyectos viales vigentes y de las normas establecidas en el POT, Acuerdo 069 de 2000. La propuesta vial se resume en el Plano N° F-03.

PARÁGRAFO 2: INGRESO Y SALIDA DE BUSES. Se definen que el ingreso y salida de los buses del SITM-MIO a los patios, se hará por la Cra. 109, y el ingreso y salida de la Terminal de Cabecera del Sur se hará por la Cra 103 y Calle 42.

ARTÍCULO 11. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El Sistema de Espacios Públicos de carácter local y sectorial, derivado de lo proyectado en la Estructura del Espacio Público del Plan Parcial, está compuesto por las zonas verdes a ceder al Municipio de Cali, producto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los desarrollos urbanísticos o constructivos del Plan Parcial Estas áreas serán de dominio público con un carácter ornamental, paisajístico, ecológico, recreativo y funcional.

Las cesiones de espacio público se hacen efectivas en la Franja Forestal Protectora del Río Lili y el Humedal, teniendo en cuenta que sobre esos terrenos se comprobó titularidad anterior a 1917. El Plan Parcial cede en total 54.220,40 m² de espacio público, correspondiente con el 18,82% del área bruta del Plan Parcial.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Las zonas verdes pretenden, en su gran mayoría, conservar la vegetación existente que posea un valor patrimonial ambiental, los árboles que requieran tocarse, dentro de las áreas privadas, dependerá del proyecto urbano-arquitectónico que se defina, para lo cual deberán remitirse al Plan de Manejo que establece el componente ambiental del Plan Parcial.

Se busca establecer un enlace lineal entre las zonas verdes, a través de la conformación de alamedas articuladas, que se pueden aprovechar equitativamente y que a la vez permite un mejor aprovechamiento con el espacio físico a construir. Ver plano N° F-04 de la estructura del espacio público y Cuadro anexo 3 y 3A.

La totalidad de áreas destinadas a parques serán diseñadas, construidas y dotadas por parte de los urbanizadores responsables del Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur.

Para el diseño de parques deberán tenerse en cuenta los lineamientos sobre el tema incluidos en el artículo 364 del Acuerdo 069 de 2000.

Las zonas verdes de parques serán entregadas con las condiciones y requisitos previstos por las normas vigentes en el Municipio de Cali, y en particular lo determinado por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 12. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. En el Plan Parcial se habilitarán 123.130,54m² útiles de equipamientos, correspondiente con el 62,65% del área útil total del Plan Parcial.

CAPITULO III

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 13. AREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL. El uso principal de este Plan Parcial es Equipamiento Urbano de Transporte. Los usos complementarios corresponden con las actividades contenidas al Área de Actividad de Centralidad Urbana, entre ellos el Centro Comercial. En el Plano N° F-09, se muestra la distribución de estas Áreas.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

- Se propone la Terminal de Cabecera del MIO e intermunicipal, con edificio administrativo, Patio-Taller y un Centro Comercial con un almacén ancla, oficinas o actividades especializadas de ámbito urbano-regional que sugiere su relación con la Terminal de Pasajeros y Centro Comercial con locales comerciales de ámbito sectorial y local.
- Se permitirán los usos de la Centralidad Urbana de la Matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art.247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en su Decreto Reglamentario de conformidad con la codificación del CIUU a cuatro dígitos, excepto los siguientes códigos:

CODIGO ACTIVIDAD	ESTABLECIMIENTO / TIPO DE ACTIVIDAD
0000	Vivienda
2424	Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador
2691	Fabricación de productos de cerámica no refractaria, para uso no estructural
4010	Generación, captación y distribución de energía eléctrica
4020 *	Fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías
5030	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores
5040A *	Comercio de accesorios y repuestos para motocicletas
5111	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata de productos agrícolas (excepto café), silvícolas y de animales vivos y sus productos
5112	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata de café pergamino
5113	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata de productos manufacturados
5119	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata de productos ncp
5121	Comercio al por mayor de materias primas, productos agrícolas, excepto café y flores
5122	Comercio al por mayor de café pergamino
5123	Comercio al por mayor de flores y plantas ornamentales
5124	Comercio al por mayor de materias primas pecuarias y de animales vivos
5125	Comercio al por mayor de productos alimenticios, excepto café trillado
5126	Comercio al por mayor de café trillado
5127	Comercio al por mayor de bebidas y productos del tabaco
5131	Comercio al por mayor de productos textiles y productos confeccionados para uso doméstico
5132	Comercio al por mayor de prendas de vestir, accesorios de prendas de vestir y artículos elaborados en piel
5133	Comercio al por mayor de calzado
5134	Comercio al por mayor de aparatos, artículos y equipo de uso doméstico
5135	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador
5136	Comercio al por mayor de equipos médicos y quirúrgicos y de aparatos ortopédicos y protésicos
5137	Comercio al por mayor de papel y cartón; productos de papel y cartón
5139	Comercio al por mayor de otros productos de consumo ncp
5141 *	Comercio al por mayor de materiales de construcción, ferretería y vidrio
5142	Comercio al por mayor de pinturas y productos conexos
5152	Comercio al por mayor de metales y minerales metalíferos en formas primarias
5153	Comercio al por mayor de productos químicos básicos, plásticos y caucho en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario
5154	Comercio al por mayor de fibras textiles
5159	Comercio al por mayor de otros productos intermedios ncp
5161	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo para la agricultura, minería, construcción y la industria
5162	Comercio al por mayor de equipo de transporte, excepto vehículos automotores y motocicletas
5163 *	Comercio al por mayor de maquinaria para oficina, contabilidad e informática
5169	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo ncp
5190	Comercio al por mayor de productos diversos ncp comercializadoras
5512A *	Alojamiento en "moteles"
5513 *	Alojamiento en "centros vacacionales" y "zonas de camping"
5530 *	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
6044 *	Alquiler de vehículos de carga con conductor
6050 *	Transporte por tuberías (1*)
6111	Transporte marítimo internacional
6112	Transporte marítimo de cabotaje
6120	Transporte fluvial

02



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

6212	Transporte regular nacional de carga, por vía aérea
6214	Transporte regular internacional de carga, por vía aérea
6332	Actividades de estaciones de transporte acuático
6333	Actividades de aeropuertos
7112 *	Alquiler de equipo de transporte acuático
7121 *	Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario
8011	Educación preescolar
8012 *	Educación básica primaria
8021 *	Educación básica secundaria
8022 *	Educación media
8041 *	Establecimientos que prestan el servicio de educación preescolar y básica primaria
8042 *	Establecimientos que prestan el servicio de educación preescolar y básica (básica primaria y básica secundaria)
8043 *	Establecimientos que prestan el servicio de educación preescolar, básica (básica primaria y básica secundaria) y media
8044 *	Establecimientos que prestan el servicio de educación básica (básica primaria y básica secundaria)
8045 *	Establecimientos que prestan el servicio de educación básica (básica primaria y básica secundaria) y media
8046 *	Establecimientos que prestan el servicio de educación básica secundaria y media
8050 *	Educación superior
9191 *	Actividades de organizaciones religiosas
9309 *	Otras actividades de servicios ncp (salas de masaje, prostíbulos)

ARTÍCULO 14. ESQUEMA BÁSICO. Los proyectos urbanísticos a desarrollarse dentro del área de planificación darán cumplimiento a las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial, aprobado por este Decreto y sus planos anexos. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000 para tramitar las correspondientes licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en desarrollo del Plan Parcial que se aprueba, no se requerirá de solicitud y expedición de Esquema Básico por parte de la Administración Municipal. El plano de esquema básico que se adopta se identifica con el N° F-03.

ARTÍCULO 15 OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS. Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en el Artículo 329, 331, 378 y 379 del POT.

El Plan Parcial efectuará un proceso de adecuación urbanística a medida que se adelanten las Unidades de Gestión, desarrollando las redes de infraestructura del Plan Parcial y empalmándolas a las redes matrices de la ciudad.

La construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

1. Alturas: Las alturas de las edificaciones se contarán desde la cota más baja del terreno. Se permitirá incrementar altura por transferencia de derechos o liberación de espacio público. Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

01



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411020 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

2. Antejardines: Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371). Los antejardines en conjuntos cerrados son de carácter común y no son abonables a la propiedad privada de las unidades en primer piso.

No se permiten estacionamientos para visitantes o propietarios en antejardines ni en zonas de aislamiento. Sobre las vías del Sistema Vial Principal, no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a zonas verdes y vías locales, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.

Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros, desde el nivel del andén.

No se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.

3. Voladizos

En predios con antejardín el voladizo será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín. El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos. Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión no se permitirán voladizos.

4. Fachadas frente a vías públicas

- * Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma.

5. Aislamientos frente a linderos

- * Para agrupaciones o conjuntos, no podrá ocuparse el área de aislamiento y de antejardín con estacionamientos.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

- * En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.

6. Estacionamientos

- * Para los estacionamientos de visitantes aplica una proporción de un (1) estacionamiento por cada 40 M² de área efectiva del Conjunto de la zona del terminal. Patios y Centro Comercial, en consideración a que corresponde a un equipamiento de transporte, el cual no está definido en el POT, se clasificara dentro de la Centralidad Urbana y además para el área comercial se debe tener en cuenta que la gran mayoría de los clientes potenciales del Centro Comercial se estarán desplazando a través del MIO y no van a requerir de llegar en vehículo.
- * Los estacionamientos para propietarios en los Centros Comerciales aplicara lo exigido en el artículo 366 del POT según los tipos de actividades que se desarrollaran.

7. Sótano y semisótanos

- * En la Unidad de Actuación Urbanística se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos no podrán utilizarse como vivienda.
- * Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
- * Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
- * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisótanos.
- * La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.
- * Las demás disposiciones de parqueaderos que no estén contenidos en la presente Plan parcial, se regirá por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que las modifiquen o complementen.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

8. Altura de entrepiso

- * La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.

9. Muros de cerramiento linderos

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

10. Normas en predios dentro del área de transición del cruce de vías arterias

- * Dentro del predio del Plan no aplica la restricción de alturas de los cruces definidos en el Artículo 82 del POT, porque los cruces ya fueron solucionados sin pasos a desnivel conforme se expone en el componente vial.

11. Sección de vías

Las Secciones viales aplican las definidas en el Plano de Esquema Básico Vial.

12. Iluminación y ventilación en edificaciones

- * Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, sin servidumbre de vista, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 5o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Mayor de 6 pisos	4,00 metros	16,00 m2

13. Altura de entrepiso

- * La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.

Ar



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

14. Plataforma básica y pórticos

* Se permitirá la conformación del pórtico solamente frente a la Calle 25, si se considera necesario..

* Las edificaciones en altura con uso comercial podrán plantear una plataforma básica de cinco (5) pisos conformada de un primer y segundo piso de comercio sobre el cual se permitirá el pórtico construyendo los siguientes pisos, a partir de la cual se deberá proyectar un retroceso a nivel del sexto (6) piso de cinco (5) metros, contados a partir de la línea de construcción de la plataforma, hasta alcanzar la altura máxima permitida.

* Para edificaciones que desarrollen mayor altura por la aplicación de liberación de espacio público o por transferencia de derechos de construcción, requieren realizar retroceso frontal de uno con cincuenta (1,50) metros adicional a la anteriormente definida.

Muros de cerramiento linderos

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

Ascensor

* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura, deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

Observaciones

* Los aspectos normativos no contemplados en las presentes Normas se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000.

* Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370, 371, 372 y 373 del POT, no mencionadas en este Plan Parcial, serán también aplicables para este tipo de conjuntos.

5



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.020 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

**CAPÍTULO IV
GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL
SUBCAPÍTULO 1**

EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 16. UNIDADES DE GESTIÓN Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO. De conformidad con el Decreto 2181 de 2006, el proceso de urbanización del Plan Parcial se adelantará mediante la conformación cinco (5) unidades de gestión. Las Unidades de Gestión están conformadas de la siguiente manera, de acuerdo con la división predial original:

UNIDAD DE GESTIÓN	AREA BRUTA (m2)	AREA NETA URBANIZABLE (M2)	AREA DE CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS (m2)	AREA ÚTIL (m2)	ÁREA ÚTIL OBLIGACIÓN VIP (m2)
1	126.881,011	116.367,635	62.664,974	64.216,037	0
2	31.305,133	31.305,133	1.751,968	30.051,324	4.507,699
3	60.655,732	60.655,732	1.741,231	58.914,501	0
4	22.745,479	22.745,479	7.221,044	16.639,820	2.495,973
5	46.440,648	39.285,438	18.117,602	26.709,494	4.006,424
TOTAL	288.028,003	270.359,421	91.496,819	196.531,183	11.010,096

Las áreas a ceder en el área del Plan Parcial para zonas verdes y equipamientos, más las áreas a ceder para vías del Sistema Vial Principal y Local están definidas en los Planos F-04 y F-05 de la formulación del Plan Parcial.

1. Cada Unidad de Gestión podrá solicitar una única licencia urbanística para su desarrollo
2. Las Unidades de Gestión que deberán cumplir con las obligaciones de Vivienda de Interés Prioritario son la 2, 4 y 5, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del presente decreto.
3. La totalidad de la cesión de espacio público se está haciendo efectiva en las Unidades de Gestión 1 y 5 que se encargarán de adecuarlas. Las Unidades de Gestión 2, 3 y 4 garantizarán el pago de sus cesiones de espacio público en estas zonas.
4. Los urbanizadores de las unidades de gestión deberán establecer la forma en que cada una paga sus cargas y obligaciones, independientemente del momento en que se desarrollen.
5. El orden establecido en la tabla anterior no coincide con una secuencia de desarrollo.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Estas podrán desarrollarse en orden diferente, en la medida en que se cumpla con las obligaciones urbanísticas, se garanticen los accesos viales y con los requerimientos de las empresas de servicios públicos.

6. Las unidades de gestión se encargarán de ceder el suelo para las vías y parques, y de adecuarlas y construirlas. Cuando se hable de la ejecución de la vía se entiende que se trata de la pavimentación de la calzada, adecuación y arborización de andenes y de los separadores viales, cuando sea del caso. En el caso de la Vía Interregional, Calle 25, definida en el POT, por corresponder a una vía de carácter regional, es responsabilidad del Municipio o la nación la construcción de las calzadas principales. La Carrera 109 que corresponde a vía pública, sólo resta ejecutar la calzada norte colindante con el Plan Parcial.

7. Se debe entender que el desarrollo de cada uno de los proyectos específicos es el resultado del cumplimiento de la aplicación de la Norma General del POT y de la Norma Complementaria que está establecida en el presente Decreto del Plan Parcial. El cumplimiento general de las obligaciones urbanísticas y de cesiones de espacio público son de responsabilidad de todo el Plan Parcial.

SUBCAPÍTULO 2

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 16. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, como desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

En desarrollo de lo anterior, el presente Decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

PARÁGRAFO. Las obligaciones relativas al reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

ARTÍCULO 17. PARTICIPACIÓN INICIAL DEL SUELO. Las participaciones iniciales de los predios incluidos en el Plan Parcial son las siguientes:

	Area (m ²)	% Participación avalúo referencia*
Lote 1	162.288,00	41,08%
Lote 2	38.918,53	30,15%
Lote 3	86.821,47	28,05%
Total	288.028,00	100%

* Participación de acuerdo con avalúos comerciales contenidos en el Documento Técnico de Soporte, según lo establece el Decreto 1420/98 y Resolución IGAC 620/08.

ARTÍCULO 18. CARGAS GENERALES Y LOCALES. Las cargas que deberán ser asumidas por los urbanizadores serán las siguientes:

CARGA	VALOR \$	
	SUELO	CONSTRUCCIÓN
VÍAS MALLA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL	2.032.688.820	5.528.097.000
PARQUES	2.956.647.414	4.132.320.640
MITIGACIÓN RIESGO (DIQUE)	-	1.301.627.440
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS	-	1.955.000.000
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	-	2.531.240.704
TOTAL	4.989.336.234	15.940.285.784

- Cargas calculadas a valor presente que deberá ser actualizado en el momento que se vayan a ejecutar las obras.
- Estos valores son susceptibles de revisión al momento de iniciar el desarrollo de los proyectos.
- Estas cargas deberán ser asumidas equitativamente por los urbanizadores, de acuerdo con la participación inicial del suelo y los beneficios obtenidos de acuerdo a los aprovechamientos generados en cada una de las Unidades de Gestión.

ARTÍCULO 19. EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima que podrá ser concretada por las Unidades de Gestión corresponde con aquella definida en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, para desarrollos en sistema de agrupación o conjunto:



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411920 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA

	Índice sobre Área Neta Urbanizable	
	Sin Transferencias	Con Transferencias
Índice máximo de Ocupación (IO)	0.22	0.25
Índice máx. de Construcción (IC)	0,50	1.00

El área aprovechable del Plan Parcial Centro Intermodal Regional de Pasajeros del Sur es receptora de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, por lo cual podrá acceder a una mayor edificabilidad una vez adquiridos los derechos mencionados, en concordancia con los artículos 281 y 526 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 20. SUBÁREAS NORMATIVAS PARA LOS APROVECHAMIENTOS

En el Plan Parcial la Edificabilidad y Densidad Máxima en Sistemas de Agrupación se plantea en dos (2) sub-áreas de manejo del Tratamiento, con el modelo de alturas definido en el Plano N° F-11 y en el Cuadro Anexo 5 de Aprovechamientos Generales, donde se caracterizan el manejo de alturas y se definen los aprovechamientos para los desarrollos con usos de carácter comercial mezclados con los equipamientos del sistema de transporte.

APROVECHAMIENTOS GENERALES

PARAMETROS NORMATIVOS PARA CADA SUBAREA

VARIABLES	SUBAREA 1	SUBAREA 2
	AGRUP. CONJ. HORIZONTAL - VERTICAL	AGRUP. CONJ. VERTICAL
Altura Máxima	15 pisos	8 pisos
Altura Adicional a adquirir con Transferencia de derechos	Cinco pisos	Dos pisos
Altura Mínima	Dos (2) pisos o 9,00 metros frente a la Calle 25.
Aislamiento Lateral y Posterior Escalonados.	Del 1° al 5° piso = 5,00 Mts. Del 6° al 8° piso = 8,00 metros Del 9° al 12° piso = 10,00 metros	Del 1° al 5° piso = 5,00 Mts. Del 6° al 8° piso = 8,00 metros Del 9° al 12° piso = 10,00 metros
	En adelante 1,5 m por cada dos pisos	En adelante 1,5 m por cada dos pisos
Plataforma	Dos (2) pisos
Retroceso sobre plataforma	Cinco (5) metros	...
Frente de lote mínimo
Área lote mínimo
Antejardín (Frente a la Calle 5)	cinco (5) metros lineales	cinco (5) metros lineales
Antejardín (Frente a vías locales)	Dos con cincuenta (2,5) metros lineales (*)	Dos con cincuenta (2,5) metros lineales (*)

Las soluciones comerciales o institucionales, se podrán desarrollar con tipologías en conjuntos verticales u horizontales, como soluciones mixtas o exclusivas.

(*). Aplican los señalados en los Planos de Esquema Básico.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Los derechos de construcción de VIP que se originan por el plan parcial, se calculan con base en la aplicación de los índices contenidos en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000 – POT. Se define un área mínima para cada unidad habitacional (VIP) a construir de 50 M², arrojando una obligación de proveer 212 unidades habitacionales (VIP) unifamiliares, ó 364 unidades habitacionales (VIP) en desarrollos Multifamiliares.

PARAGRAFO: Los promotores del plan parcial se obligaran en los cuatro meses siguientes a la firma del presente decreto, a realizar en un encargo fiduciario, la apertura de un patrimonio autónomo que garantice el cumplimiento de la obligación de habilitar suelo para VIP. El desarrollo de este proyecto se deberá realizar en los siguientes dieciocho (18) meses.

ARTÍCULO 22. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Según lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo 111 del 26 de Junio de 2003, los desarrollos urbanísticos y constructivos derivados de la adopción y ejecución del presente Plan Parcial deberán pagar plusvalía en el momento en que el Municipio de Santiago de Cali reglamente el procedimiento y realice el cálculo respectivo para su pago.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 23. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, en desarrollo de las funciones otorgadas para los organismos de planificación municipales por la Ley 388 de 1997, será la dependencia encargada de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTÍCULO 24. MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial podrá ser modificado por Decreto Municipal, previo concepto técnico, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para la realización de las acciones relativas a la función pública del ordenamiento territorial que sean de su competencia.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

ANEXO 20 DECRETO N° 0696 DE 2011

Julio 13 2011

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

ARTÍCULO 25. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial tendrá vigencia por el término de doce (12) años, contados a partir de la publicación de este Decreto.

ARTÍCULO 26. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 13 días () del mes de Julio de dos mil once (2011)

JORGE IVAN OSPINA GOMEZ

Alcalde de Santiago de Cali

Publicado Boletín oficial N° 132
Julio 14 2011

Revisó: Diana Maritza Muñoz N., Subdirectora del POT y Servicios Públicos

Juan Carlos López, Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4110.20 DECRETO N° 0696 DE 2011

(julio 13 2011)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CENTRO INTERMODAL DE TRANSPORTE REGIONAL DE PASAJEROS DEL SUR, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

PARÁGRAFO 1°. Para la cuantificación de los índices de ocupación y construcción no se contabilizará el área destinada a parqueaderos, sean en sótano o semisótanos, en el proyecto.

Su localización, área y entrega efectiva se realizará al momento de la ejecución de cada proyecto urbanístico, por parte de su responsable urbanizador a través de la licencia de urbanismo, de conformidad con lo establecido en el POT, teniendo en cuenta el Plano N° F-04 y F-05 y las áreas dispuestas en el Cuadro 3 y 3ª, en las proporciones antes expuestas.

CAPÍTULO V

PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS

ARTÍCULO 21. OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIP. El Plan Parcial de Desarrollo "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur", de conformidad con lo exigido en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto Nacional 4259 de 2007, debe destinar el 25% para VIS o 15% para VIP del área útil.

Teniendo en cuenta que la matriz de usos del suelo no considera usos residenciales al interior del ámbito del plan parcial, este plan parcial aportará el 15% del área reglamentada como uso comercial en vivienda de interés prioritario (VIP), realizando el traslado equivalente a 11.010,096 M² de acuerdo al Plano N° F-07 (Áreas Útiles del Plan Parcial) al predio que se ubica en el sector de Decepaz Villa Mercedes en la comuna 21 con Matricula Inmobiliaria N° 370-776021, donde se está realizando el Patio Taller de Aguablanca, el cual cuenta con un excedente de terreno que no tiene una destinación específica, y se encuentra dentro del Tratamiento de Desarrollo. Si por motivos de la necesidad de ampliación del Patio Taller de Aguablanca, fuere necesaria la utilización del predio donde se plantea la transferencia, se deberá habilitar un área proporcional a esta en un predio de iguales características.

El Plan Parcial no consideró la construcción de VIP en el área de planificación, por esta razón no presentó un análisis de los índices de ocupación. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal ante este vacío, proyectó en unidades habitacionales los derechos de construcción de VIS a transferir.