



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

EL ALCALDE MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas en el artículo 27, numeral 5, de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 069 de 2.000 y

CONSIDERANDO:

- I. Que la Ley 388 de 1.997 define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la mencionada ley, y en su Artículo 27, establece el procedimiento para su aprobación.
- II. Que el Acuerdo Municipal 069 de 2.000, por medio del cual se aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Santiago de Cali, en su artículo 227 promueve nuevos desarrollos en áreas aptas para la ejecución de procesos de densificación, reordenando la morfología urbana, generando suelo para el espacio público, incentivando la localización residencial y de nuevas actividades económicas en desarrollo del Plan de Renovación Urbana del Centro Global, por medio del proyecto de Renovación urbana del sector de El Calvario.
- III. Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000, en sus artículos 496 al 505 define el procedimiento para el estudio y aprobación de los planes parciales que se formulen en el Municipio de Santiago de Cali.
- IV. Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, en sus artículos 297 y 299 establece el conjunto de normas generales urbanísticas aplicables al tratamiento de renovación urbana mediante Planes Parciales y que por tanto éstas áreas cuentan con normas urbanísticas que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la ley 388 de 1997 mediante el instrumento de Plan Parcial.
- V. Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

✓ Radicación del Plan Parcial:

La Secretaría de Vivienda Social y la Empresa Municipal de Renovación Urbana de Santiago de Cali EMRU – E.I.C realizaron la radicación del Plan Parcial de Renovación Urbana para el área de planificación definida en el barrio El Calvario, cuya delimitación aparece en el Plano No. 1, anexo al presente Decreto, el día 8 de agosto de 2006, en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, conforme a las disposiciones del Documento Técnico de

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-Dic DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

Soporte del proyecto de Plan Parcial, el cual hace parte integral de este Decreto, acompañándola de la siguiente documentación:

A. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE:

1. Justificación del Plan Parcial en el POT de Santiago de Cali.
2. Delimitación del área de Planificación.
3. Diagnóstico del Área de Planificación y de Sus Áreas de Influencia.
4. Objetivos, Políticas y Estrategia Territorial.
5. Estructura Urbana de Espacio Público.
6. Estructura de Espacios Privados y Formas de Ocupación.
7. Simulación Urbanística - Financiera.
8. Cronograma de Ejecución de las Unidades de Gestión.
9. Estrategias de Gestión.
10. Perfiles de Programas y Proyectos.

B. PROYECTO DE DECRETO QUE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CON SUS NORMAS URBANÍSTICAS.

✓ Concepto de Viabilidad

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, mediante Resolución No. DAP – 4132.21.116 de 16 de Abril de 2007, declaró “VIABLE” el proyecto de Plan Parcial de renovación urbana para el área de planificación definida en el barrio El Calvario, formulado por la Empresa Municipal de Renovación Urbana para el Fondo Especial de Vivienda, ordenando la continuación de los trámites de información pública y consultas tendientes a la aprobación del mismo.

✓ Convocatoria a propietarios y vecinos

Surtido el trámite anteriormente descrito, se adelantó la fase de información pública de que habla el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000, como consta en la publicación del Diario Occidente del día 21 de Abril de 2007.

✓ Concertación con la Autoridad Ambiental:

El Plan Parcial de renovación urbana para el área de planificación definida en el barrio El Calvario, no requirió de concertación con la autoridad ambiental, debido a que no presenta ninguna de las situaciones contempladas en el Artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 para tal efecto, como consta en lo dispuesto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, según Resolución No. DAP – 4132.21.116 de 16 de Abril de 2007.

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 505 del Acuerdo 069 de 2000; una vez aprobado el proyecto por el Departamento Administrativo de Planeación



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO", UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

Municipal de Santiago de Cali, este será aprobado por Decreto del Señor Alcalde Municipal y se notificará de acuerdo al artículo en mención.

- VII. Que en vista del cumplimiento de las previsiones contenidas en el POT, el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de Noviembre 7 de 2007, se procede a la adopción del Plan Parcial de renovación urbana para el área de planificación definida en el barrio El Calvario.
- VIII. Que en virtud de lo anteriormente expuesto,

DECRETA

CAPITULO I DEFINICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN: Adóptese el Plan Parcial en el área de planificación delimitada en el barrio El Calvario, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2.000, ubicado en suelo urbano, en la Pieza Urbano – Regional, Centro Global de Cali, según localización contenida en el Plano No. 1, Anexo al presente Decreto.

ARTÍCULO 2. JUSTIFICACIÓN EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTIAGO DE CALI: El Proyecto de Plan Parcial en el área de planificación delimitada en el barrio El Calvario se inscribe en el Plan de Renovación Urbana del Centro Global, cuyo objetivo fundamental es *"Inducir la productividad urbana del centro de Cali, renovando y recualificando las condiciones físico- espaciales y sociales del Centro Tradicional y del Centro Urbano - Regional de la ciudad, optimizando sus ventajas comparativas de localización estratégica, refuncionalizando las actividades metropolitanas y su oferta regional, respondiendo a las demandas y exigencias de las ciudades contemporáneas, posicionando a Cali tanto en el contexto nacional, como en los ámbitos internacional y global. El desarrollo de este Plan requiere de la acción coordinada de las entidades públicas municipales y del sector privado interesado en la inversión a gran escala"* (Art. 227 POT de Cali).

Para tal efecto se plantea como estrategia *"redesarrollar áreas de alto deterioro físico-espacial y social, promoviendo nuevos desarrollos en áreas aptas para la ejecución de procesos de densificación, reordenando la morfología urbana, generando suelo para el espacio público, incentivando la localización residencial y de nuevas actividades económicas, desarrollando la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y definiendo nuevas formas de gestión y promoción inmobiliaria"*.

En este sentido el Plan Parcial para el barrio El Calvario funge como herramienta de concreción del objetivo del Plan de Renovación Urbana del Centro Global, como proceso urbano que propenden por la re-zonificación interna de sus actividades y la recualificación de su periferia, de modo que se revitalicen y lleguen a estar en condiciones de acoger eficientemente nuevas actividades adicionales y de jerarquía aún mayor, priorizando la recuperación y generación de espacio público de calidad, la competitividad urbanística, el fomento del turismo, y el retorno de la vivienda de forma



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

44.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 2007

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO", UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

masiva al Centro Global, para la recuperación de la vida urbana del centro, trascendiendo las actividades comerciales diurnas, mediante la implementación de los siguientes lineamientos, entre otros:

1. Articulación de las propuestas al Sistema de Transporte Masivo - MIO, utilizando las nuevas dinámicas urbanas de sus corredores para ofrecer el uso comercial que históricamente refleja la vocación del sector.
2. Orientación de las áreas de cesión hacia los bordes de mayor deterioro físico y social, para generar por efecto de reflejo, el impulso a la transformación de los sectores adyacentes, además de servir de vínculo con proyectos de renovación posteriores.
3. Dotación de áreas generosas de espacio público al Centro Global, para combatir el déficit en el sector y de manera integral, articuladas con los sistemas estructurantes, como el de movilidad, para incrementar su atractivo y competitividad.
4. Disminución de los niveles de contaminación atmosférica y del denominado efecto invernadero o isla de calor del Centro Global, por medio de las áreas de cesión.
5. Construcción de un tejido social basado en la generación de "Espacios Urbanos Democráticos" y el fomento del hábito de la sana convivencia social.
6. Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y definición de nuevas formas de gestión y de promoción inmobiliaria en un esquema de participación activa del sector privado, que de manera planificada pueda asumir las cargas y beneficios de la ejecución.
7. Diseño de estímulos tributarios que fomenten la participación del sector privado en la operación urbanística.
8. Estimulación del trabajo interinstitucional de la Administración Municipal para ayudar a construir confianza ciudadana, lo cual se reflejara en hacer más fácil los procesos posteriores.

Los Proyectos estratégicos al interior del Plan Parcial son:

1. La generación de nuevos espacios públicos de gran calidad ambiental, que propicien la aparición de actividades lúdicas, inexistentes actualmente en el sector, que coadyuven el desarrollo de una correcta personalidad de los individuos en sociedad, mejorando su calidad de vida y estimulando el resurgimiento integral de la dinámica urbana en el Centro Global de Santiago de Cali.
2. La implementación de proyectos inmobiliarios comerciales que complementan el uso de residencial del sector, garantizando la aparición de tensores urbanos de actividades humanas, y garantizando el punto de equilibrio de la operación financiera.

De tal manera que siendo las principales estrategias territoriales planteadas por el POT, redesarrollar, densificar, generar nueva oferta de espacio público, incentivar la localización residencial y de nuevas actividades económicas, aplicar instrumentos de gestión del suelo y definir nuevas formas de gestión y promoción inmobiliaria, la implementación y ejecución del Plan Parcial en el área de Planificación delimitada en el barrio El Calvario, se justifica plenamente en el contexto del Plan de Ordenamiento Territorial, como herramienta válida para coadyuvar la concreción del objetivo del Plan de Renovación Urbana del Centro Global.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

ARTÍCULO 3. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL: Conforman el presente Plan Parcial:

- A. El Documento Técnico de Soporte con su respectiva Cartografía de Soporte.
- B. Normas Complementarias que se establecen en el presente Decreto.

ARTÍCULO 4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: El Área de planificación del Plan Parcial de El Calvario está conformada por las manzanas con Identificación Catastral Números A0204, A0205, A0209, A0210, A0211 y A0212 del Barrio El Calvario, conforme al Plano No. 1, anexo al presente Decreto.

Las Coordenadas Topográficas del área de planificación, de acuerdo con la Red de Coordenadas Municipales (CMTs), son las siguientes:

Polígono Área de Planificación Delimitada en el barrio El Calvario:

PUNTO	NORTE	ESTE			
1	110084,616	111561,774	33	109991,702	111837,839
2	110088,376	111565,214	34	109979,344	111841,903
3	110089,441	111579,133	35	109972,534	111843,611
4	110089,823	111584,118	36	109962,786	111846,056
5	110090,235	111589,503	37	109956,834	111847,880
6	110090,716	111595,784	38	109951,117	111849,632
7	110091,814	111610,142	39	109944,424	111851,682
8	110092,867	111623,902	40	109941,116	111852,696
9	110093,561	111632,975	41	109920,126	111857,520
10	110091,521	111633,132	42	109906,795	111860,510
11	110091,378	111645,486	43	109903,829	111859,453
12	110095,714	111663,640	44	109900,599	111832,264
13	110096,294	111671,218	45	109897,444	111832,299
14	110096,900	111679,145	46	109895,363	111805,454
15	110097,289	111684,230	47	109894,244	111788,845
16	110097,674	111689,266	48	109888,998	111741,820
17	110098,052	111694,211	49	109887,784	111730,938
18	110098,429	111699,147	50	109886,636	111720,651
19	110098,826	111704,332	51	109884,737	111702,216
20	110099,550	111713,804	52	109880,990	111669,608
21	110100,267	111723,177	53	109878,706	111649,738
22	110101,029	111733,147	54	109878,101	111644,473
23	110101,765	111742,768	55	109877,119	111635,924
24	110102,752	111755,379	56	109875,544	111636,230
25	110106,033	111798,575	57	109874,777	111630,191
26	110104,404	111801,600	58	109874,071	111624,636
27	110068,229	111813,400	59	109875,435	111624,355
28	110052,169	111819,179	60	109875,388	111620,923
29	110036,218	111824,884	61	109877,652	111617,626
30	110024,530	111828,424	62	109989,078	111587,794
31	110005,429	111833,969	63	110004,533	111583,480
32	109998,728	111835,858	1	110084,616	111561,774

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIA TERRITORIAL: Con base al diagnóstico de las situación actual detectada, que incluye el análisis de las condiciones de sostenibilidad ambiental, social y económica, y de la articulación con los propósitos que persigue el POT, se estructura el siguiente conjunto de objetivos, estrategias y políticas, así como la estrategia territorial que espacializa los anteriores aspectos:



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO", UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

1. VISIÓN:

El barrio de El Calvario se visualiza como un sector con excelentes condiciones urbanísticas, ambientales, sociales, económicas y productivas, con una adecuada oferta de espacio público peatonal y un correcto equilibrio en los usos del suelo para el espacio privado, que permitan inducir su productividad, habitabilidad y función social, en el marco de la sostenibilidad y en el contexto del Plan del Centro Global.

2. MISIÓN:

Fungir como plataforma sobre la cual se pueda cimentar la gestión para la consecución de los recursos, que permitan la formulación y materialización de las intervenciones de ciudad previstas para el sector.

3. DIMENSIÓN AMBIENTAL

OBJETIVO:

- Mitigar en el sector los impactos producidos por la contaminación ambiental del centro de la ciudad.

POLÍTICAS:

- Promover procesos para obtener un ambiente sano.

ESTRATEGIAS:

- Generación de una adecuada propuesta de espacio público, con oferta sustancial de masa vegetal.
- Orientación de las áreas de cesión hacia los bordes de mayor deterioro físico y social, para generar por efecto de reflejo, el impulso a la transformación de los sectores adyacentes, además de servir de vínculo con proyectos de renovación posteriores.
- Dotación de áreas generosas de espacio público al Centro Global, para combatir el déficit en el sector y de manera integral, articuladas con los sistemas estructurantes, como el de movilidad, para incrementar su atractivo y competitividad.
- Disminución de los niveles de contaminación atmosférica y del efecto invernadero o isla de calor del Centro Global, por medio de las áreas de cesión.

4. DIMENSIÓN SOCIAL:

OBJETIVO:

Garantizar la recuperación de la calidad de vida de los habitantes y usuarios de estos sectores.

POLÍTICAS:

- Procurar una dinámica urbana permanente para el sector, fomentando la multiplicidad de usos y el equilibrio de los mismos, en aras de su mejoramiento en



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO", UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

aspectos como la seguridad y deterioro social, de forma que esto pueda coadyuvar en su recuperación integral.

- El Plan Parcial velará por generar los programas y proyectos complementarios pertinentes, que permitan atender la población vulnerable al deterioro social existente en dichas áreas, procurando garantizar su sostenibilidad para el futuro.

ESTRATEGIAS:

- Convocar a todas las fundaciones, ONGs e instituciones que en la actualidad realizan labores sociales en dichos sectores, para que conjuntamente con la administración municipal, se diseñen y ejecuten los programas complementarios de atención social a la población vulnerable pertinentes, para la consecución de los óptimos resultados en las intervenciones a realizar.

- Construcción de un tejido social basado en la generación de "Espacios Urbanos Democráticos" y el fomento del hábito de la sana convivencia social.

5. DIMENSIÓN ECONÓMICA

OBJETIVOS:

- Generar actividades productivas y sostenibles en los sectores objeto del presente estudio.

POLÍTICAS:

- Propiciar la participación activa y conjunta de las entidades públicas de orden municipal y regional, con el sector privado y las organizaciones no gubernamentales que tengan ingerencia en la solución de la problemática allí existente, ya que se considera que la inversión privada es indispensable para la realización y sostenibilidad de las intervenciones que se puedan llegar a realizar.

ESTRATEGIAS:

- Convocar a todas las entidades de los órdenes municipal, regional y nacional que puedan tener ingerencia en la ejecución del plan parcial, para la realización de un trabajo conjunto y coordinado en el que se pueda establecer el grado de responsabilidad de cada una de ellas y su grado de compromiso.

- Convocar a todo el sector empresarial, financiero e inversionista a nivel local y regional, que esté interesado en participar en la ejecución de los Planes Parciales, en procura de informarlos acerca de los beneficios que implica participar en la ejecución del Plan Parcial, e incluir sus expectativas, de tal forma que se pueda garantizar la inversión del sector privado.

- Hacer uso de todos los instrumentos de gestión del suelo y de todas las herramientas jurídicas y financieras, que faciliten el proceso de ejecución del plan parcial, en aras de capturar el interés del sector inversionista que desee participar.

- Articulación de las propuestas al Sistema de Transporte Masivo - MIO, utilizando las nuevas dinámicas urbanas de sus corredores para ofrecer el uso comercial que históricamente refleja la vocación del sector.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

- Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y definir nuevas formas de gestión y de promoción inmobiliaria en un esquema de participación activa del sector privado, que de manera planificada pueda asumir las cargas y beneficios de la ejecución.
- Diseño de estímulos tributarios que fomenten la participación del sector privado en la operación urbanística.
- Estimulación del trabajo interinstitucional de la Administración Municipal para ayudar a construir confianza ciudadana, lo cual se reflejara en hacer más fácil los procesos posteriores.

**CAPITULO II
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO**

ARTÍCULO 6. PLAN VIAL: El plan vial propuesto se define a partir de la decisión de conservar el trazado tradicional existente del Centro Global de Santiago de Cali, como se indica en los Planos No. 2 y 3, anexos al presente Decreto, y está compuesto por las siguientes vías:

Sistema Vial Primario

Está compuesto por las calles 13 y 15, Corredores Troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM), y las Carreras 10 y 12. Así mismo el SITM convierte las Carreras 10 y 12 en conectores de los flujos peatonales generados desde las estaciones de parada ubicadas en las calles 13 y 15 y en principales accesos y salidas de transporte particular de las áreas de Planificación.

Sistema Vial Secundario

Esta compuesto por las Calles 13A, 14, y la Carrera 11. Este trazado se conserva adicionalmente, debido al impacto del SITM en la estructura vial del sector, porque su desarrollo sobre las Calles 13 y 15 obliga a utilizar las vías secundarias locales como solución de la movilidad de transporte particular al interior de proyecto de Plan Parcial.

ARTÍCULO 7. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y PARQUES: La localización y áreas de cesión para zonas verdes y equipamientos comunales, se encuentran señalados en los Planos No. 4 y 5, anexos al presente Decreto, y las características generales del equipamiento por construir, se encuentran definidos en el Capítulo 5 del Documento Técnico de soporte que hace parte integral de este Decreto.

A partir de lo dispuesto en el Artículo 352 del Acuerdo 069 de 2.000, el siguiente cuadro general de obligaciones presenta la distribución de áreas que deberán ser cedidas globalmente por los Planes Parciales de la siguiente manera:

Área Bruta de Planificación:

Área Bruta m ²	Afectación	Área Neta Urbanizable m ²	Vías m ²	Área Cesiones m ²
52.020	3.366	48.654	8.969	12.084 (23%)

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

Parágrafo 1: En la respectiva licencia de urbanismo deberá quedar consignado que las cesiones para Zonas Verdes deberán ser diseñadas, construidas y entregadas al Municipio de Santiago de Cali, por el urbanizador del Plan Parcial.

**CAPITULO III
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIOS PRIVADOS**

ARTÍCULO 8. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS Y FORMAS DE OCUPACIÓN: Con base en la Evaluación de vocación por calificación de variables aplicado a cada una de las manzanas existentes en el polígono de Planificación y las recomendaciones recibidas en la socialización del proyecto de Plan Parcial en el área de planificación definida para el barrio El Calvario, se define la estructura de espacios privados, dando como resultado la distribución de usos del suelo, frente a su potencial planteado a partir del “Aprovechamiento Básico” definido, conforme a las disposiciones del Capítulo 6 del Documento Técnico de soporte que hace parte integral del presente Decreto, y que se expresa en el siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de áreas por Usos - Plan Parcial Barrio El Calvario

Nº Manzana Actual	Manzana regularizada	Uso principal	Área del Uso	% de ocupación área privada	% de ocupación zonas comunes	Nº pisos Aprov. Básico	Áreas privadas (área neta construcción por Uso)	Área de zonas comunes	Área Total construida
A0204	10.323	Comercio y Servicios	10.323	80%		1	8.258		8.258
						2,0	8.258		8.258
						2,5	4.129		4.129
							20.646		20.646
A0205	6.090	Cesión	3.359	55%		0	0		
			2.731	45%					
			6.090	100%					
A0209	4.316	Cesión	2.349	54%		0	0		
			1.966	46%					
			4.316						
A0210	10.659	Comercio y Servicios	10.659	60%	20%	1	6.396	2.132	8.528
						2	6.396	2.132	8.528
						3	6.396	2.132	8.528
						4	6.396	2.132	8.528
						5	6.396	2.132	8.528
			10.659				31.978	10.659	42.638
A0211	7.697	Comercio y Servicios	2.760	60%	20%	1	1.656	552	2.208
						2	1.656	552	2.208
						3	1.656	552	2.208
						4	1.656	552	2.208



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

				5	1.656	552	2.208
					8.281	2.760	11.042
				1	2.314	771	3.086
				2	2.314	771	3.086
				3	2.314	771	3.086
		Comercio y Servicios	3.857	60%	20%		
				4	2.314	771	3.086
				5	2.314	771	3.086
			3.857		11.571	3.857	15.429
		Subestación eléctrica	1.080		1	0	
			1.080			0	0
A0212	1.678	Cesión	914	54%			
			765	46%	0	0	
			1.678			0	
	40.764		40.764			72.477	17.277
							89.754

ARTÍCULO 9. DEFINICIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Para ser consecuentes con la estrategia territorial formulada por el Plan Parcial, que considera este proyecto fundamental para la revitalización del Centro Global de Cali, es necesario garantizar un manejo homogéneo, equilibrado y equitativo de los diferentes productos del proyecto, que preserven la integridad del mismo.

Así mismo, por economía de escala, es obvio que al contar con un proyecto de una gran dimensión, se reducen los costos de adquisición de insumos, mano de obra y operacionales en general, que constituyen las cargas del plan.

En lo que se refiere a los beneficios del proyecto, la posibilidad de contar en una misma operación urbana y financiera con una variedad de productos, representa una mayor capacidad competitiva del proyecto frente a otros que se estén realizando en la ciudad, y la concreción del objetivo social del proyecto de renovación urbana, de protección a moradores, y el ambiental, de mitigar los impactos producidos por la contaminación del centro de la ciudad, se facilitan si el plan se ejecuta como un todo.

Por lo tanto se define que el perímetro que conforma el área de Planificación del Plan parcial del barrio El Calvario, se considera como un (1) solo polígono de planificación (Área Bruta).

Por otra parte en lo que se refiere a la utilización de la figura de Unidades de Actuación Urbanística, es decir, que el área conformada por uno o varios inmuebles, debe ser urbanizada o construida como una unidad de Planificación, se define que, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y el reparto equitativo de las cargas y beneficios, es pertinente su adopción y aplicación.



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

En consecuencia el Plan Parcial se desarrolla como una (1) área de Planificación, que se ejecuta mediante dos (2) unidades de gestión y como dos (2) unidades de actuación urbanística, en aras de propiciar la celeridad y simultaneidad de su ejecución, conforme a la delimitación indicada en el Capítulo 6 del Documento Técnico de soporte, que hace parte integral del presente Decreto.

CAPITULO IV NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 10. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN: El polígono correspondiente al área de planificación del Plan Parcial del barrio El Calvario, se reglamenta conforme a la Ficha Normativa anexa al presente Decreto.

CAPITULO V GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 11. RESPONSABILIDADES DEL PLAN PARCIAL: Serán responsabilidades del Plan Parcial, las siguientes:

- a) Las cesiones gratuitas correspondientes a espacio público para zonas verdes, equipamiento y vías locales de acuerdo a los Planos del Plan Parcial, que hacen parte integral del presente Decreto.
- b) Las obras tendientes a la dotación de las redes secundarias y obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
- c) El diseño y construcción de las vías locales y la dotación de zonas verdes de acuerdo a lo establecido en el Documento Técnico del Plan Parcial, que hace parte integral del presente Decreto.

Parágrafo: Estas obligaciones deberán quedar contenidas en las correspondientes licencias de urbanismo.

ARTÍCULO 12. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS: El Plan Parcial asume las cargas que le corresponden al Proyecto, de acuerdo a lo indicado en el Capítulo 7 del Documento Técnico y los Planos de los Planes Parciales, que hacen parte integral del presente Decreto.

De igual manera, al proyecto le corresponde la edificabilidad que resulte de aplicar la densidad máxima del proyecto, y de los índices de aprovechamiento comercial contemplados en la ficha Normativa para el polígono, de que habla el artículo 10 del presente Decreto.

ARTÍCULO 13. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍAS: En la formulación de las unidades de gestión resultantes de la intervención urbanística propuesta por el Plan Parcial del barrio El Calvario, se detectó que, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, se presentan como hechos generadores de plusvalía, por un lado, el cambio de uso en una (1) de las manzanas que integran el polígono de ejecución del proyecto de renovación urbana, y por otro, la generación de



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por efectos de elevar los índices de ocupación y de construcción, como resultado de la implementación del plan parcial.

El primer hecho generador de plusvalía que se origina como resultado de la implementación del Plan Parcial, es para la manzana con identificación Catastral No. A-0204, ubicada en el barrio El Calvario, en la cual, como resultado del cambio de uso, se genera plusvalía para la totalidad de su área privada.

El segundo hecho generador de plusvalía que se origina, es para las manzanas con identificación Catastral No. A-0204, A-0210 y A-0211, ubicadas en el barrio El Calvario, en las cuales, como resultado de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por efectos de la elevación de los índices de ocupación y de construcción, se genera plusvalía para la totalidad de las áreas privadas que conforman dichas manzanas.

ARTÍCULO 14. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN: El Cronograma de ejecución del Plan Parcial se encuentra señalado en el Capítulo No. 8, del Documento Técnico, que hace parte integral del presente Decreto y deberá reflejarse en las respectivas licencias de Urbanismo.

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL: En los seis (6) meses siguientes a la publicación del presente Decreto, la Administración Municipal deberá definir el esquema de gerencia y ejecución de proyecto, mediante la escogencia de un Socio Empresario para la Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU - EIC para la Gerencia, Promoción, Comercialización y Ejecución del proyecto de Plan Parcial, el cual aportará el capital de riesgo, y de manera individual y/o en socio con propietarios y comerciantes del sector, desarrollará el proyecto. Podrá también ser ejecutado a través de la conformación de una sociedad de economía mixta, donde participen socios aportantes, y en la cual participe la Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU - EIC. En cualquier caso, el manejo de los recursos económicos y compromisos de pagos deberá manejarse a través de la constitución de un encargo fiduciario.

ARTÍCULO 16. PERFILES DE PROGRAMAS Y PROYECTOS: El Documento Técnico de soporte, el cual hace parte integral del presente Decreto, define la posibilidad de localización de una serie de usos específicos, los cuales, de manera estratégica, conforman el proyecto inmobiliario a ser desarrollado al interior del área propuesta para ser intervenida.

De esta forma, cada manzana tiene definido un proyecto inmobiliario con uso específico, en concordancia con su aprovechamiento básico.

Así mismo, el Documento Técnico de soporte, define el perfil de los programas y proyectos para la ejecución de los componentes Ambiental y Social del Plan Parcial, los cuales se detallan en el mencionado documento, que hace parte integral del presente Decreto.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0868 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO EL CALVARIO”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 13 Y 15 Y ENTRE LAS CARRERAS 10 Y 12 DE SANTIAGO DE CALI

**CAPITULO VI
DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 17. EJECUCIÓN DE OBRAS Y APORTES A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración municipal, una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamientos, gestionar su construcción, pudiendo recurrir a los instrumentos legales vigentes que permitan, mediante asociación público – privada llevar a cabo la construcción, mantenimiento y funcionamiento de los mismos.

En cumplimiento del Acuerdo 0111 de 2.003 que reglamentó la destinación de los recursos provenientes de la participación en Plusvalía, el Municipio aportará al Plan Parcial para el área de planificación en el barrio El Calvario la participación en plusvalía que le corresponda por los hechos generadores definidos en el artículo 13 del presente Decreto, con cargo a los programas de renovación urbana.

ARTÍCULO 18. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO. La Empresa de Municipal de Renovación Urbana, en su calidad de entidad encargada de la renovación urbana en el Municipio de Santiago de Cali, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Municipal No. 084 de 2.002, será la encargada de Gestionar, Coordinar, Apoyar y hacer seguimiento al Plan Parcial del área de Planificación del barrio El Calvario, para su exitosa ejecución en los términos previstos en el POT y en el presente Decreto.

ARTÍCULO 19. REMISIÓN A OTRAS NORMAS: Los aspectos no regulados en este Decreto, se regirán por las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2.000.

ARTÍCULO 20. LICENCIAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de Urbanización y Construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes en la materia.

ARTÍCULO 21. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal efectuará las anotaciones de los Planos del Plan Parcial en la Cartografía oficial, según lo dispuesto en este Decreto.

ARTÍCULO 22. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Santiago de Cali, a los ~~veintidós~~ (21) días del mes de Diciembre de 2007


Dr. SABAS RAMIRO TAFUR REYES
Alcalde Municipal de Santiago de Cali