



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

EL ALCALDE 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 Sucre, cuya delimitación aparece en el Plano No. 1, anexo al presente Decreto, el día 8



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

de agosto de 2006, en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, conforme a las disposiciones del Documento Técnico de 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 – 4132.21.115 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 Sucre, 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 – 4132.21.115 de 16 de Abril de 2007.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

- 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 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 Sucre, 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 Sucre 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 Sucre funge como herramienta de concreción del objetivo del Plan de Renovación Urbana del Centro Global, como proceso urbano que propenden por la rezonificación interna de sus actividades y la



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

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 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. Inclusión estratégica de proyectos de vivienda que fortalezcan la actividad residencial, la animación urbana y el control social del sector, aislándola de los sectores comerciales por medio de zonas verdes que, de manera integral, reflejen la humanización del espacio construido.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Construcción de un tejido social basado en la generación de "Espacios Urbanos Democráticos" y el fomento del hábito de la sana convivencia social.
7. 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.
8. Diseño de estímulos tributarios que fomenten la participación del sector privado en la operación urbanística.
9. 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.
2. El desarrollo de vivienda familiar en el sector, por medio de la realización de un proyecto inmobiliario, que reactive la vida urbana en el sector en horas diurnas como nocturnas.



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-Dic DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

3. 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 barrios Sucre, se justifican plenamente en el contexto del Plan de Ordenamiento Territorial, como herramienta valida para coadyuvar la concreción del objetivo del Plan de Renovación Urbana del Centro Global.

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

- A. El Documento Técnico de Soporte con sus respectivos Planos.
B. Las Normas Complementarias que se establecen en el presente decreto.

ARTÍCULO 4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: Las Áreas de Planificación del Plan Parcial del barrio Sucre están conformadas por las manzanas con identificación catastral A0276, A0277, A0278, A0288, A0289, A0290 y A0297 del barrio Sucre, conforme al Plano No. 1, anexo al presente Decreto.

Las coordenadas topográficas de las áreas de Planificación, de acuerdo con la Red de Coordenadas Municipales (CMTs), son las siguientes:

Polígono Área delimitada barrio Sucre:

Table with 6 columns: PUNTO, NORTE, ESTE, and three unlabeled columns containing numerical coordinates. Rows 1 through 19.

Handwritten mark resembling the number 30.



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

| | | | | | |
|----|------------|------------|----|------------|------------|
| 20 | 110011,267 | 111928,611 | 56 | 109784,032 | 111937,371 |
| 21 | 110001,701 | 111931,659 | 57 | 109780,899 | 111923,009 |
| 22 | 109992,221 | 111934,681 | 58 | 109782,072 | 111920,302 |
| 23 | 109982,884 | 111937,656 | 59 | 109885,269 | 111895,652 |
| 24 | 109975,947 | 111939,867 | 60 | 109895,038 | 111893,319 |
| 25 | 109963,943 | 111943,579 | 61 | 109912,777 | 111889,575 |
| 26 | 109968,320 | 111956,249 | 62 | 109923,665 | 111887,171 |
| 27 | 109971,055 | 111964,130 | 63 | 109930,246 | 111885,718 |
| 28 | 109974,956 | 111975,372 | 64 | 109934,719 | 111884,731 |
| 29 | 109976,923 | 111981,040 | 65 | 109940,499 | 111883,455 |
| 30 | 109978,988 | 111986,992 | 66 | 109955,277 | 111879,690 |
| 31 | 109981,890 | 111995,353 | 67 | 110032,997 | 111856,569 |
| 32 | 109986,634 | 112009,372 | 68 | 110053,093 | 111850,521 |
| 33 | 109989,333 | 112017,241 | 69 | 110095,970 | 111835,717 |
| 34 | 109991,352 | 112023,125 | 70 | 110105,282 | 111832,502 |
| 35 | 109993,283 | 112028,753 | 1 | 110111,994 | 111830,185 |

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:

1. VISIÓN:

El barrio Sucre 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



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE A-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

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 este sector.

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 aspectos como la seguridad y deterioro social, de forma que esto pueda coadyuvar en su recuperación integral.
- El Plan Parcial velar 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.



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

ESTRATEGIAS:

- Convocar a todas las entidades de los ordenes Municipal, Regional y Nacional que puedan tener ingerencia en la formulación y 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 del Plan Parcial, 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.
- Inclusión estratégica de proyectos de vivienda que fortalezcan la actividad residencial, la animación urbana y el control social del sector, aislándola de los sectores comerciales por medio de zonas verdes que, de manera integral, reflejen la humanización del espacio construido.
- 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 respetar el trazado existente tradicional del Centro Global de Santiago de Cali, como se indica en el Plano No. 2, anexo al presente decreto, y está compuesto por las siguientes vías:

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE Dic 21 DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

Sistema Vial Primario: Está compuesto por la Calle 15, troncal 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 la estación de parada ubicada en la calle 15 y en principales accesos y salidas de vehículos particulares del área de planificación.

Sistema Vial Secundario: Esta compuesto por las calles 16, 16A y 17 y las carreras 11, 11B y 13. Este trazado se conserva, debido al impacto del SITM en la estructura vial del sector, dado que su desarrollo sobre la calle 15 obliga a utilizar las vías secundarias locales como solución de la movilidad interior del proyecto de Plan Parcial.

ARTÍCULO 7. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y PARQUES: La localización y áreas de las cesiones para zonas verdes y equipamientos comunales, se encuentran señalados en el Plano No. 3, y las características generales de los equipamientos por construir, se encuentran definidos en el capítulo 5 del Documento Técnico 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 el Plan Parcial 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 (15% y 3%) |
|---------------------------|------------|--------------------------------------|---------------------|---|
| 48.408 | 3.927 | 44.481 | 7.395 | 8.730 |

**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 los polígonos de planificación y las recomendaciones recibidas en la socialización del proyecto de Plan Parcial en el área de planificación definida para el barrio Sucre, se define la estructura de espacios privados, dando como resultado la distribución de usos del suelo que se plantea conforme a las disposiciones del Capítulo 6 del Documento Técnico de soporte que hace parte integral del presente Decreto, y que se expresa en los siguientes cuadro de áreas:

Cuadro de áreas por Usos - Plan Parcial Barrio Sucre

| N° Manzana Actual | Manzana regularizada | Uso principal | Área del Uso | % de ocupación área privada | % de ocupación zonas comunes | N° pisos Aprov. Básico | Áreas privadas (área neta construcción por Uso) | Área de zonas comunes | Área Total construida |
|-------------------|----------------------|----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| A0276 | 7.876 | Comercio y Servicios | 7.876 | 60% | 20% | 1 | 4.725 | 1.575 | 6.300 |
| | | | | | | 2 | 4.725 | 1.575 | 6.300 |

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

| | | | | | | | | | |
|-------|---------------|---|---------------|-------------|-----|-----|---------------|--------------|---------------|
| | | | | | | 3 | 4.725 | 1.575 | 6.300 |
| | | | | | | 4 | 4.725 | 1.575 | 6.300 |
| | | | | | | 5 | 4.725 | 1.575 | 6.300 |
| | | | | | | | 23.627 | 7.876 | 31.502 |
| | | | | | | 1 | 1.402 | 467 | 1.869 |
| | | | | | | 2 | 1.402 | 467 | 1.869 |
| | | | | | | 3 | 1.402 | 467 | 1.869 |
| A0277 | 2.336 | Comercio y Servicios | 2.336 | 60% | 20% | 4 | 1.402 | 467 | 1.869 |
| | | | | | | 5 | 1.402 | 467 | 1.869 |
| | | | | | | | 7.008 | 2.336 | 9.344 |
| A0278 | 9.086 | Comercio y Servicios | 9.086 | 80% | | 1 | 7.269 | | 7.269 |
| | | | | | | 2,0 | 7.269 | | 7.269 |
| | | | | | | 2,5 | 3.635 | | 3.635 |
| | | | | | | | 18.173 | | 18.173 |
| A0288 | 2.408 * | Vivienda vertical Interés Social 48 * 64 m ² | 2.408 | 32% | | 1 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | 2 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | 3 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | 4 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | | 3.072 | 614 | 3.686 |
| A0289 | 3.282 | Vivienda vertical Interés Social 60 * 64 m ² | 3.282 | 23% | | 1 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | 2 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | 3 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | 4 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | 5 | 768 | 154 | 922 |
| | | | | | | | 3.840 | 768 | 4.608 |
| A0290 | 9.293 | Comercio y Servicios | 3.367 | 60% | 20% | 1 | 2.020 | 673 | 2.694 |
| | | | | | | 2 | 2.020 | 673 | 2.694 |
| | | | | | | 3 | 2.020 | 673 | 2.694 |
| | | | | | | 4 | 2.020 | 600 | 2.620 |
| | | | | | | 5 | 2.020 | 600 | 2.620 |
| | | | 3.367 | 60% | | | 10.102 | 3.220 | 13.321 |
| | | Cesión | 1.778 | 30% | | 0 | 0 | | |
| | | | 4.148 | 70% | | | | | |
| | | | 5.926 | 100% | | | 0 | | 0 |
| A0297 | 2.805 | Cesión | 841 | 30% | | 0 | 0 | | |
| | | | 1.963 | 70% | | | | | |
| | | | 2.805 | 100% | | | 0 | | 0 |
| | 37.086 | | 37.086 | | | | 65.821 | | 80.635 |

ARTÍCULO 9. DEFINICIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Para ser consecuentes con la estrategia territorial, 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 integralidad 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,



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

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 Sucre, se considera como un (1) solo polígono.

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.

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 Sucre, 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.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

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 del Plan Parcial, 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, es decir 121 viviendas por Hectárea 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 ejecución del proceso de formulación de las unidades de gestión resultantes de la intervención urbanística propuesta por el Plan Parcial del barrio Sucre, 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 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-0290, ubicada en el barrio Sucre, 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-0276, A-0277, A-0278, A-0288, A-0289 y A-0290, ubicadas en el barrio Sucre, 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 asocio 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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0069 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

Urbana – EMRÚ - 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.

**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 Sucre, 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 Sucre, 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



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 0869 DE 21-DIC DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEFINIDA EN EL BARRIO SUCRE”, DELIMITADO POR LAS CALLES 15, 16, 17 Y 17A Y LAS CARRERAS 10, 11B, 12 Y 13 DE SANTIAGO DE CALI

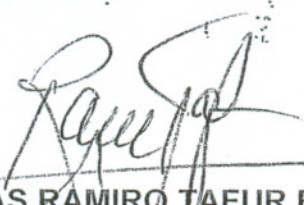
disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes en la materia.

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 Veintiún (21) días del mes de Diciembre de 2007



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

Publicado Boletín Oficial No. _____ de 2007