CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS AL PROYECTO DE ACUERDO "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Señores

Honorables Concejales:

Pongo a consideración de ustedes la exposición de motivos por la cual solicito se reglamenten los usos del suelo para efectos de desarrollar el plan parcial "**Piedrachiquita**", localizado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí, inmediata de la ciudad sobre las vías Cali-Jamundí y Cali - Puerto Tejada, las futuras carreras 120 y 122, la Calle de Los Pellares, las haciendas Piedragrande, El Porvenir y El Capricho y el Club Bavaria.

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el desarrollo de proyectos en Áreas de Expansión, requiere la formulación de un plan parcial para lo cual, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004 se requiere contar previamente con la asignación de los usos del suelo aprobados por el Concejo

Municipal, al tenor de lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Política.

La formulación y posterior ejecución de este plan parcial permite complementar la planificación del área de expansión inmediata de la ciudad en 60.3 hectáreas y su posterior consolidación con un desarrollo formal, en desarrollo de la Política de Expansión y Control de Bordes prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En el documento Anexo a la presente Exposición de Motivos, se presenta un Resumen Técnico con las determinantes y el diagnóstico, mediante las cuales se ha formulado el plan parcial.

El plan parcial ha cumplido con los requisitos y las exigencias de los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, en cuanto a su formulación, lo cual quedará consignado posteriormente en la Resolución de Viabilidad, proferida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de acuerdo con el Decreto Nacional citado.

Posteriormente a la expedición de la viabilidad, se procederá a efectuar la concertación con la autoridad ambiental, paso previo a la adopción por Decreto del plan parcial.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

Por lo anteriormente expuesto y con el propósito de dar cumplimiento a las normas anteriormente citadas, me permito someter a consideración de los Honorables Concejales, el Proyecto de Acuerdo "**POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDI**".

Atentamente,

JORGE IVAN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

ANEXO TÉCNICO RESUMEN

Área de Planificación del Plan Parcial

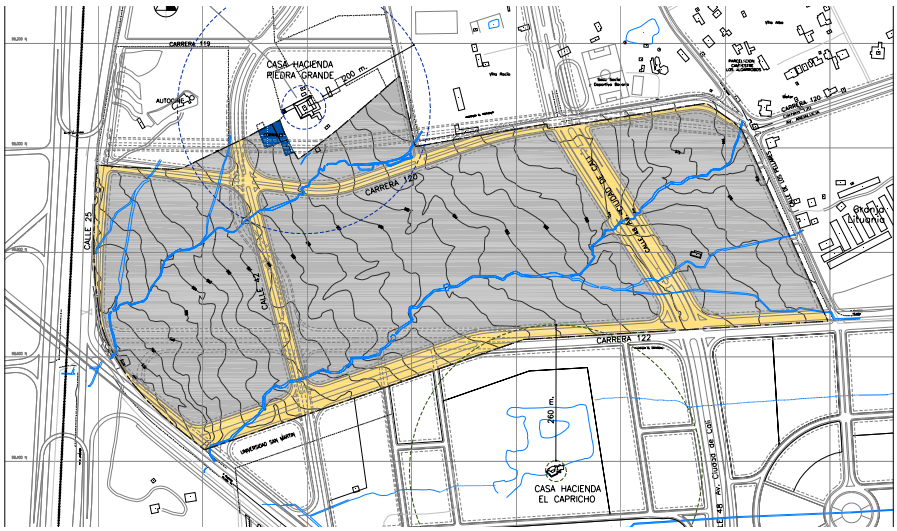
El predio objeto de Plan Parcial cuenta con una cabida de 603,357.52 metros cuadrados, se encuentra localizado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí y está limitado por el occidente con la vía Cali-Jamundí (calle 25) y la vía Cali - Puerto Tejada; por el norte parcialmente con el predio propiedad de Cine Colombia donde funcionó el Autocine, con la Hacienda Piedragrande y con la hacienda El Porvenir (Villa Rocío) y al norte y oriente con una franja de terreno arborizada de aproximadamente 10 metros de sección, propiedad de Ovidio Pelaéz y Cia. Ltda. y la cual separa el predio Piedrachiquita de la calle de Los Pellares; y por el sur con la Hacienda El Capricho y la Corporación Universitaria San Martín.

El globo de terreno objeto de planificación tiene forma aproximadamente rectangular con límites relativamente regulares, cuyos costados mayores se extienden en sentido occidente-oriente. El costado occidental está definido por una línea continua y curva sobre las vías de carácter regional: Cali - Jamundí y Cali - Puerto Tejada. El costado oriental corresponde a una línea paralela al callejón de Los Pellares. El costado sur se encuentra definido por una línea recta sobre la futura carrera 122, que se abre en dirección suroccidente; este costado al igual que el costado oriental se encuentra sembrado con cercos vivos. El costado norte a diferencia de los anteriores, posee una forma irregular dentada donde, en límites con la Hacienda Piedragrande se encuentran los corrales y el establo de la misma, los cuales hacen parte del conjunto arquitectónico de la hacienda Piedragrande.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )



Su topografía desciende levemente en sentido suroccidente – nororiente, existiendo en una longitud de 1200 metros un desnivel de 26 metros entre el punto más alto ubicado en la esquina suroccidental sobre la intersección de vía Cali - Jamundí con la vía a Puerto Tejada y la esquina nororiental, en límites con el Club Bavaria. El predio se encuentra atravesado en el mismo sentido por 4 subderivaciones o canales artificiales del río Pance, utilizadas para abastecer de agua potreros y cultivos.

El predio materia del Plan Parcial, está identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370 – 171088 y es propiedad en común y proindiviso de los Hermanos Velasco Reinales, tal como se presenta en el siguiente cuadro y como consta en las escrituras y en el certificado de tradición:

Propietario	No. escritura	Fecha
Sociedad María Eugenia Velasco de Acevedo y CIA. S.C.A	2894	Sept 19/1996
Sociedad Julia Elvira de Ulloa y CIA. S en C.A.	2895	Sept 19/1996
Luz Marina Velasco Reinales	2896	Sept 19/1996
Lucía Velasco Reinales	2897	Sept 19/1996
J.E. Velasco R. & CIA S.C.A.	2898	Sept 19/1996

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

Localización del plan parcial en un marco territorial

El área objeto del Plan Parcial se localiza al sur de la ciudad de Cali. Hace parte del área de expansión urbana denominada Corredor Cali- Jamundí, condición que le asigna al área su posibilidad de desarrollo. Cuenta con una posición estratégica caracterizada por: estar ubicada como un punto intermedio de conexión y proyección hacia las poblaciones vecinas, lo cual representa un gran potencial de integración económica, comercial y residencial, debido a las facilidades de movilización.

La confluencia de vías importantes que comunican a Cali con sus municipios vecinos como son la vías Cali - Jamundí hacia el sur (calle 36) y Cali - Puerto Tejada hacia el sur oriente y a través de éstas con el sur occidente colombiano; así como la prolongación de la carrera 122 o Avenida 10 de Mayo que comunica con la zona de las parcelaciones de Pance y que a su vez conecta con el Parque de la Salud y los corregimientos de la Vorágine y Pance. Complementa ese conjunto vial la futura prolongación de la Avenida Ciudad de Cali (calle 48) que posibilitará la conexión con Jamundí y lo refuerza la presencia del Corredor Interregional de Transporte Masivo Cali - Jamundí en torno a la vía férrea paralela a la vía Cali - Jamundí (calle 25). Así mismo, la confluencia de usos de carácter urbano, suburbano y rural separados por las vías anteriormente mencionadas que definen el límite del perímetro urbano y el área de expansión de la ciudad.

Hacia el costado occidental de la vía Cali - Jamundí (calle 25) se encuentran conjuntos residenciales unifamiliares y multifamiliares, parcelaciones desarrolladas desde la década de los 60s mezclados con colegios y jardines infantiles campestres, clubes campestres deportivos y sociales y universidades de ámbito urbano regional. Hacia el costado oriental de la vía Cali - Jamundí (calle 25), donde se localiza el plan parcial, se encuentra una mezcla de usos suburbanos y rurales predominando potreros destinados a la ganadería, avícolas, antiguas parcelaciones residenciales, así como también equipamientos de carácter recreativo y educativo.

Su cercanía al conjunto más significativo de equipamientos de educación superior de la ciudad y la región como son las universidades Autónoma, ICESI y San Martín, Javeriana, San Buenaventura y próximamente la universidad Libre.

La localización en las inmediaciones con las casa de Hacienda Piedragrande y Cañasgordas, declaradas Bienes de Interés Cultural de la Nación.

Entorno urbanístico

El entorno urbanístico inmediato del predio objeto de Plan Parcial lo constituyen las Haciendas Piedragrande y El Capricho, la casa de recreo Villa Rocío, equipamientos como el Club Deportivo Bavaria, la Universidad San Martín y el predio donde funcionó el Autocine y la Avícola Lituania.

Justificación del plan parcial

El desarrollo del área objeto de Plan Parcial coadyuva a la consolidación de la principal zona de expansión urbana de la ciudad, colindante con el perímetro urbano. Permitirá por ende que el crecimiento de la ciudad sea de forma continua, extendiendo de manera sucesiva sus bordes y las infraestructuras. Posibilita también la consolidación de la proyectada centralidad Ciudad Sur, sobre la intersección del corredor Cali - Jamundí con la carretera a Puerto Tejada, ubicada acorde al POT, dentro del área de planificación. Considerando que el área está integrada al sistema principal de movilidad, al tener frente, además de los mencionados corredores urbano regionales, sobre la Avenida Ciudad de Cali (Vía Arteria Principal), las carreras 120 (Vía Arteria Secundaria) y 122 (VAP) y la calle 42 (Vía Arteria Secundaria), se convierte en una pieza clave de articulación vial y una oportunidad para completar esta infraestructura.

Al mismo tiempo, ese conjunto de corredores viales de primera jerarquía, genera un gran potencial para la localización de usos diferentes a la vivienda, que le permite

contribuir a la consolidación de la vocación terciaria de la ciudad. Se relaciona también con la Pieza de la Ciudad Sur a partir de la continuidad de sus dos principales vocaciones: por una parte la residencial con una mezcla compleja de estratos socioeconómicos y por otra la de estructurador urbano caracterizada por albergar un conjunto de grandes equipamientos educativos, recreativos y de salud de cobertura urbana y regional así como centros comerciales y grandes hipermercados de cadena.

En cuanto a lo Regional, esta área se convierte en una especie de bisagra donde se concentran una serie de servicios de gran escala contigua a los corredores regionales de transporte (Corredor Férreo a Popayán, Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0), (calle 25), el Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada (VIR-2) y la proyectada Avenida Ciudad de Cali) y al Sistema Integrado de Transporte Masivo, MIO. Constituye la puerta sur de Cali. Asociadas todas estas condiciones puede concluirse que el área objeto de plan parcial posee una localización estratégica que permitirá consolidar el modelo territorial previsto en el POT.

Principios, objetivos y políticas generales del Plan de Ordenamiento Territorial que sustentan el desarrollo del predio

En cuanto a lo regional, el Plan Parcial se encuentra plenamente justificado al constituirse como la puerta sur de Cali y permitir por lo tanto su articulación con el sur occidente del país, con los municipios del sur del Valle del Cauca (Jamundí, Puerto Tejada, Villa Rica, Santander de Quilichao) y hacia los departamentos del sur occidente del país (Departamentos del Cauca, Nariño, etc.) Esta articulación está dada por los corredores interregionales de transporte (Corredor Férreo a Popayán, Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (calle 25), el Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada y la proyectada Avenida Ciudad de Cali), los cuales enmarcan el área de Plan Parcial y permiten su adecuada conectividad con los municipios vecinos optimizando la accesibilidad y minimizando los costos de desplazamiento que conduce a la consolidación de Cali como una ciudad-región.

En cuanto a lo urbano, el Plan Parcial permitirá consolidar el desarrollo de una porción de tejido residencial de una centralidad que contribuya con la vocación terciaria de la ciudad sobre los corredores viales de primera jerarquía, conformando partes integrales de ciudad que eleven la calidad urbanística con la oferta de espacio público y equipamiento colectivo.

Dentro de las políticas, son relevantes dentro de la justificación del Plan Parcial:

- Política de Vivienda y Asentamientos Humanos
- Política de Expansión y Control de Bordes
- Política de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana
- Política de Espacio Público
- Política de Competitividad Territorial y Fomento Turístico

El Plan Parcial Piedrachiquita se enmarca dentro de las políticas generales del POT al estar orientado particularmente a:

- Contribuir en la incorporación al desarrollo urbano, parte de las áreas requeridas para atender la demanda de la población proyectada, mediante la dotación de vivienda en un amplio espectro que va desde la vivienda de interés social, cumpliendo el requerimiento de aportar vivienda de este tipo, hasta la destinada a estratos medios y altos.
- Urbanizar de manera ordenada el suelo de expansión en la medida que su localización colindante con el perímetro urbano, permita el crecimiento de la ciudad de forma continua, extendiendo de manera sucesiva sus bordes atendiendo la demanda de vivienda, equipamientos, espacio público y servicios públicos.

- Aportar un espacio público articulado a los sistemas estructurantes del territorio plenamente establecidos y propuestos.

- Fomentar la creación de una centralidad urbana mediante espacios para equipamientos y actividades terciarias como comercio y servicios complementarios, que suplan las necesidades propias de la vivienda y del sector.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Los sistemas estructurantes de acuerdo con lo establecido en el POT: "Constituyen, sistemas meritorios de interés público que por sus características intrínsecas condicionan el modo de aprovechamiento de las distintas porciones del territorio tanto en lo relacionado con su edificabilidad, como en lo tocante al uso o tipo de actividad permisible".

SISTEMA DE PATRIMONIO

El Sistema de patrimonio está regulado en el POT de Cali, en los artículos 162 y siguientes 163, 164 y 165 y en el Acuerdo 232 de 2007. Este Sistema de Patrimonio hace alusión al conjunto de lugares, inmuebles, tangibles e intangibles, conocimientos, tradiciones y manifestaciones que o bien hacen parte de la Nación, de la región o de las localidades y que deben preservarse para la comunidad por ser bienes de interés cultural.

Casa de Hacienda Cañasgordas

La casa de Hacienda Cañasgordas declarada Monumento Nacional mediante Decreto 191 del 31 de enero 1960 está localizada a ochocientos metros del límite norte del área de planeamiento de este Plan Parcial y por ende se encuentra fuera del área de influencia del Bien de Interés Cultural de la Nación, la cual fue definida en "..200 metros a la redonda de los límites donde se implanta", inicialmente mediante Resolución 006 del 22 de junio de 1983 del Consejo de Monumentos Nacionales y

luego reiterada a través de la Resolución D-309 del 24 de noviembre de 2005 - modificatoria de la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCS-PN-96 CCP, adoptada mediante Acuerdo 115 de 2003. El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano – Arquitectónico PEPPUA, adoptado mediante Acuerdo No. 232 de diciembre 31 de 2007, conservó esta delimitación.

Casa de Hacienda El Capricho

La casa de Hacienda El Capricho está localizada al sur del predio Piedrachiquita. Fue incluida en el POT como Bien de interés Cultural Municipal. El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano – Arquitectónico PEPPUA, le asigna la conservación Tipo 2 o de conservación tipológica y exterior (Numeral 2 del artículo 22), el cual se aplica según al Artículo 18 a "edificaciones de distintas arquitecturas y épocas que desde el punto de vista organizativo, estilístico, espacial y volumétrico son testimonio destacado de la evolución arquitectónica en la ciudad y el territorio del municipio y que por sus valores arquitectónicos, su implantación en la estructura urbana y las posibilidades de su puesta en buen uso deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan y evitando su desaparición, deformación notable o sustitución" El área de influencia para las casas de hacienda declaradas de Conservación Tipo 2 es de mínimo 4 hectáreas, las cuales se consideran parte integral del bien y se debe procurar mantener la integridad predial.

A la luz de lo anterior, la Casa de Hacienda El Capricho, tiene un área de influencia de 4 hectáreas, ubicada dentro del predio de mayor extensión conocido como El Capricho, perteneciente a los mismos propietarios y el cual es objeto actualmente de la formulación de un Plan Parcial. El límite norte del área de influencia de la Hacienda El Capricho se encuentra ubicado aproximadamente a 180 metros del límite sur del área de planeamiento del Plan Parcial Piedrachiquita. En consecuencia, al estar por fuera del área de influencia del BICM, no genera ninguna restricción para este plan parcial. Sin embargo, dada su proximidad se tendrá en consideración al formular la propuesta de espacio público, incorporándola a los recorridos culturales.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

Casa de Hacienda Piedragrande

La Casa de Hacienda Piedragrande fue declarada Monumento Nacional mediante Decreto No. 763 del 25 de abril de 1996 y fue incorporada dentro del POT como Bien de Interés Cultural de La Nación (art. 167). Colinda con la Hacienda Piedrachiquita por el costado norte mediante un lindero irregular en forma de línea quebrada, delimitado por parte de los corrales y el establo que corresponden a anexidades de la Casa de Hacienda que aunque hacen parte del conjunto monumental, pertenecen al predio Piedrachiquita. En la medida en que estas anexidades hacen parte del BICN fue preciso adelantar ante el Ministeria de Cultura el proceso para determinar del área de influencia y las restricciones inherentes a la asignación de usos y alturas para asegurar la protección del bien.

Antecedentes de la Valoración de la Casa de Hacienda Piedragrande.

El Municipio de Cali contrató en el 2003 con el CITCE, centro de investigación especializado adscrito a de la Universidad del Valle, la elaboración del inventario y valoración de los bienes de interés cultural de Santiago de Cali listados en el POT. El estudio recomendó delimitar el BICN Hacienda Piedragrande mediante un polígono irregular con una cabida aproximada de 8 hectáreas, el cual incluye los corrales y el establo pertenecientes al predio objeto del Plan Parcial. A continuación se transcribe parte de la ficha técnica del CITCE: “El Área de Influencia de la Casa de Hacienda de Piedragrande comprende una zona alrededor del Conjunto Principal de mínimo 200 metros lineales a partir de cada uno de sus extremos (esquina Suroeste del Baño y Mirador, y los extremos Sur-Este, Nor-Este y Noroeste de la Casa principal. El Área de Influencia se considera parte integrante del Conjunto Arquitectónico de la Casa de Hacienda. Esta área se considera además como Reserva Natural y Patrimonio Ambiental - Paisajístico y por tanto deberá protegerse la vegetación existente, prohibiéndose la mutilación o tala de árboles sin aprobación no sólo de la Corporación Autónoma Regional o el DAGMA por delegación y el Consejo de Patrimonio Cultural Municipal.

El paisaje natural e intervenido del Área de Influencia de la Casa de Hacienda de Piedragrande se considera Jardín Histórico, en particular la forma en que se ordena la vegetación jerarquizando el acceso a la Casa elemento fundamental del orden espacial del conjunto al que debe aplicarse en su manejo los criterios de la Carta de Florencia, Documento UNESCO para el manejo de este tipo de bien cultural. Con estos criterios se deberá conservar el acceso histórico a la Casa de Hacienda desde el Noroeste. En el Área de Influencia de la Casa de Hacienda de Piedragrande está prohibido levantar nuevas construcciones salvo aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales así como la ubicación de vallas publicitarias y en general todo tipo de aviso que afecte la armonía con el entorno natural, torres de transmisión eléctrica, torres de telecomunicación y en general cualquier elemento extraño a la naturaleza paisajística del entorno rural. Deberá buscarse mantener la visibilidad sobre te Casa de la Hacienda de Piedragrande como elemento de referencia en el territorio. La Casa de Hacienda y su Área de influencia deben desagregarse del resto de la Hacienda, constituyéndose en predios diferenciados, para gozar de los beneficios tributarios a los que tuviese derecho por su conservación."

El estudio referido anteriormente se inició en el 2003, en cumplimiento del artículo 164 del POT y se concretó en el Acuerdo 232 de 2007 denominado Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano – Arquitectónico PEPPUA. Para efectos de la formulación del Plan Parcial Piedrachiquita, se acogió en principio el área de influencia propuesta en el mencionado estudio del CITCE y con base en esa delimitación se adelantó el proceso ante el Ministerio de Cultura. A la luz de lo anterior, la Casa de Hacienda Piedragrande al igual que los corrales y establos ubicados dentro del Plan Parcial Piedrachiquita, generan un área de influencia con un radio de 200 metros, afectando parte del costado noroccidental del predio Piedrachiquita. Esta declaratoria origina en el Plan Parcial una restricción significativa para la asignación de usos y alturas al igual que le permiten unas condiciones especiales en torno al Bien de Interés Cultural, que garanticen su preservación para la comunidad. A continuación se describe en detalle los antecedentes de la valoración del BICN al igual que el concepto expedido por el Ministerio de Cultura sobre el área de influencia del BICN, adoptado en el Plan Parcial.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

En concordancia a la Ley General de Cultura –Ley 397 de 1997-, se solicitó al Centro Filial de Monumentos Nacionales Valle del Cauca, mediante oficio del 23 de marzo de 2007, expedir un concepto previo para el desarrollo del Plan Parcial Piedrachiquita en el que delimitara el área de influencia de la Casa de Hacienda Piedragrande, declarado Bien de Interés Cultural de la Nación. La Secretaría Técnica del Centro Filial remitió con oficio del 26 de abril de 2007 a la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura, la solicitud para su estudio y valoración, aduciendo que este BICN no cuenta con acto administrativo expedido por el Consejo de Monumentos Nacionales mediante el cual se determine su área de influencia.

Agotada la instancia con el Centro Filial, se procedió, conforme a los trámites y requisitos establecidos por el Ministerio de Cultura para la evaluación de proyectos de Bien de Interés Cultural de carácter Nacional, a solicitar ante el Minicultura, mediante oficio del 8 de junio de 2007, expedir concepto para el área objeto de Plan Parcial Piedrachiquita, por ser colindante con la Hacienda Piedragrande, declarado Bien de Interés Cultural y además por contar dentro del Área de Planificación con parte de las anexidades del BICN (corrales y establo). Con el oficio enviado al Ministerio, se presentó la propuesta urbanística incorporada en la formulación del Plan Parcial, la cual incluía un proyecto de delimitación del BICN, sustentado en los criterios que se enumeran a continuación:

a. Delimitar un polígono de 8.9 hectáreas aproximadamente correspondiente al conjunto del BICN, compuesto por:

Un globo de forma regular en el cual se encuentra el conjunto de la Casa de Hacienda con todas sus anexidades y un área libre alrededor, delimitado por las vías públicas definidas por el plan vial general de la ciudad. Una franja de 50 metros de sección que contiene la arboleda existente que da sombra al camino de acceso a la Hacienda desde el antiguo camino a Popayán hoy vía Cali-Jamundí (calle 25), franja que se constituye en una alameda.

b. Ceder como zona verde a título gratuito al Municipio los corrales, el establo y el resto del área que se encuentra incluida en el globo de 8.9 hectáreas descrito en la propuesta de delimitación del BICN en el punto b.

c. Conexión a través de un espacio público del parque alrededor de la Hacienda Piedragrande planteado en el punto anterior y la zona verde central del proyecto Piedrachiquita y ésta a su vez con la zona verde propuesta en el Plan Parcial el Capricho, colindante con Piedrachiquita por el costado sur.

d. Asignación como uso del suelo "área de actividad residencial neta" con altura máxima de 3 pisos a la franja urbanizable de aproximadamente 140 m de sección, ubicada adyacente a la zona verde descrito en el punto b, entre la carrera 120 y la zona verde central del proyecto Piedrachiquita y entre las calles 42 y 47.

Después de ser revisada la propuesta con los correspondientes planos por parte del Ministerio, éste conceptuó mediante oficio No. 412– 1955-2007 del 27 de junio de 2007, que la delimitación y normativa propuestas por el Plan Parcial se consideraban viables, puesto que "no genera afectación al BICN y garantiza la conservación de los corrales y el establo de la Hacienda Piedragrande, integrándolos dentro de una propuesta urbana respetuosa con los condicionamientos impuestos por el BICN." Por todo lo anterior y conforme al referido oficio del Ministerio, el Plan Parcial debe mantener la propuesta urbanística general presentada ante el Ministerio, en lo que respecte a su colindancia con el BICN.

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

El sistema vial corresponde al conjunto de espacios y zonas de reserva para futuras construcciones o ampliaciones, destinados al desplazamiento de personas y bienes, mientras que el sistema de transporte comprende el conjunto de acciones destinadas al manejo del servicio público o privado de movilización de pasajeros o bienes. El Sistema Vial del Municipio de Cali está clasificado en diferentes subsistemas acorde a su escala de cobertura y su ubicación en el Municipio. Esta gran clasificación comprende las vías Inter-Regionales, las vías Urbanas y las vías de Integración Rural.

En términos generales, el predio objeto de Plan Parcial por su localización en el área de expansión y por ser el punto de encuentro de dos vías que comunican a Cali con el sur del país, está relacionado principalmente con el sistema de vías Inter-Regionales. Con las vías urbanas se relaciona mediante la extensión de la malla vial existente de la ciudad, en especial la Avenida Ciudad de Cali así como con la carrera 122, vía urbana que se conecta con la vía de integración rural que comunica con el Parque de la Salud y el corregimiento de Pance.

Las vías que afectan el desarrollo del proyecto del Plan Parcial que atraviesa el predio en las dos direcciones y permiten su franca articulación con la ciudad consolidada son:

Subsistema de Vías Inter-Regionales

- Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) (calle 25) entre la Carrera 100 y el río Jamundí
- Corredor Suburbano Inter - Regional Cali - Puerto Tejada (VIR-2)

Subsistema de Vías Urbanas – Vías Arterias Principales, VAP

- Carrera 122
- Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali)

Subsistema de Vías Urbanas – Vías Arterias Secundarias, VAS

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

- Carrera 120
- Calle 42

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Acueducto

El corredor Cali – Jamundí, fue determinado como área de expansión con base en la viabilidad que Emcali otorgó para la dotación de los servicios públicos, aunque en la actualidad la zona no cuenta con redes municipales. Ante el desarrollo de numerosos proyectos en esta zona, EMCALI contrató con la firma Hidrooccidente Ltda., el estudio de "Alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y complementario de alcantarillado en la zona de expansión de la ciudad de Cali denominada corredor Cali – Jamundí", cuyos resultados fueron entregados a finales del 2006, y en el que se plantea como alternativas para el abastecimiento de agua, la prolongación de la TTS y la construcción de dos tanques altos en las cotas 1030 CMT.

Alcantarillado

Al igual que las redes de acueducto, la zona no cuenta actualmente con redes municipales de alcantarillado; sin embargo, el estudio realizado por Hidrooccidente Ltda. para Emcali permite establecer que a corto plazo ya se tiene programado por parte de la empresa de servicios públicos, la construcción del colector sanitario de la calle 48 que permitirá evacuar las aguas residuales del proyecto, de las etapas comprendidas entre la autopista Cali-Jamundí y la calle 48. De esta manera, se evita así también el diseño y construcción de un sistema de tratamiento de aguas residuales para el proyecto; ya que al entregar las aguas residuales a las redes municipales, serán conducidas hasta la Ptar de Cañaveralejo.

La constitución de una fiducia entre los propietarios del Área de Expansión para el desarrollo de las obras de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial y la posterior

firma del Acta de compromiso por parte de EMCALI EICE ESP permite garantizar la prestación eficiente de estos servicios públicos.

Energía Redes eléctricas

Sobre el costado oriental de la vía Cali-Jamundí (calle 25), es decir sobre el costado del Plan Parcial Piedrachiquita, se encuentra una red de media tensión (de 13.2KV), en configuración trifásica, aérea y en calibre 4/0ACSR, la cual corresponde a una línea de distribución de energía de la empresa pública EMCALI, y desde la cual la empresa de energía pública responsable de esta red, estaría dando el punto de conexión para la energía del proyecto. Sobre el costado occidental de la vía Cali-Jamundí (calle 25), es decir, al costado opuesto del Plan Parcial, existe otro circuito de 13.2KV trifásico, aéreo, y un circuito de 34.5 KV que viajen por los mismos postes y que pertenecen a la empresa pública EPSA. Estos circuitos no pueden ser tenidos en cuenta para puntos de conexión del Plan Parcial. El circuito de 13.2 KV que pasa por el costado oriental de la vía Cali-Jamundí (calle 25) frente al predio debe involucrarse en el nuevo esquema vial del Plan Parcial y por lo tanto debe ser reubicado de tal forma que cumplan con los artículos 13 y 14 del RETIE.

Debido a que existe un circuito de 13.2 KV que pasa por el sector, y que es el más probable alimentador del proyecto del Plan Parcial Piedrachiquita, se tramitó ante EMCALI, la disponibilidad de servicios de energía para una capacidad en carga eléctrica de aproximadamente 2800KV. Esta disponibilidad de servicio de energía fue emitida por EMCALI, con el oficio 511-DPI-1129 de noviembre 28 del 2007.

PROPUESTA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

Objetivos del plan parcial

El objetivo general de este Plan Parcial busca promover el desarrollo del predio para contribuir a la consolidación del municipio a través de la continuidad de los Sistemas Estructurantes, asegurando la mitigación de todas las amenazas de carácter ambiental. Para el cumplimiento del anterior objetivo general, se determinan los siguientes objetivos específicos:

Incorporar todos los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial para lograr una continuidad con el tejido urbano y una integración armónica con las inmediaciones. Coadyuvar a la protección del Conjunto Monumental de la Casa de Hacienda Piedragrande, Bien de Interés Cultural de la Nación asegurando su preservación y posibilitando el disfrute público. Ampliar la oferta vial municipal urbana facilitando la construcción de dos Vías Interregionales, dos Vías Arterias Principales, dos Vías Arterias Secundarias y un conjunto de vías locales. Coadyuvar a la creación de una malla ambiental que permee el Área de Expansión del Corredor Cali - Jamundí y que permita articular los distintos planes parciales que se adelanten, mediante parques longitudinales, conformando áreas verdes significativas que mejoren la calidad ambiental de la ciudad. Posibilitar la construcción de una nueva centralidad en el entorno de la intersección de los corredores Cali – Jamundí y Cali-Puerto Tejada. Identificar e incorporar las acciones de protección, recuperación y manejo ambiental con el fin de ejecutar las obras necesarias para la prevención de riesgos e integrarlas armónicamente al plan parcial.

Producir una oferta de vivienda variada con sus usos complementarios con el fin de consolidar la zona como una porción completa de ciudad. Participar proactivamente en el proceso de ampliación de la prestación de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de Emcali.

Modelo de ocupación

El Plan Parcial Piedrachiquita, debe integrar la función que cumple el predio dentro del modelo territorial, las características físicas propias, la valoración ambiental, la

imperativa extensión de las infraestructuras así como la normativa urbana y demás condicionantes establecidos en los determinantes básicos expedidos por Planeación Municipal. Las condiciones particulares de localización del predio con respecto al área consolidada de la ciudad, a la zona en proceso de urbanización colindante, a los desarrollos suburbanos inmediatos preexistentes, a la presencia de la Casa de Hacienda Piedragrande y a elementos con valor ambiental como la acequia derivada del río Pance, condicionan un modelo de ocupación compacto, consistente en franjas que se orientan en sentido occidente-oriente sobre las cuales se extiende el tejido residencial de manera controlada y la conformación de una corona de actividades comerciales y de servicios entorno al corredor interregional. En el sentido norte-sur se establece una conexión ambiental y de espacio público con el fin de articular y facilitar los recorridos que vinculan los bienes de interés cultural nacional y municipal existentes en el entorno y el sistema del plan parcial vecino.

Esta forma de ocupación facilita la integración al resto del Área de Expansión en proceso de planificación, a los equipamientos educativos vecinos y a las parcelaciones circundantes mediante la continuidad de los sistemas estructurantes entre los cuales se da especial prelación a los sistemas de Espacio Público y Ambiental, de Patrimonio, de Equipamientos, Vial y de Transporte y de Servicios Públicos.

Planteamiento urbanístico

El esquema urbanístico general responde a una tipología en forma de cruz conformada por un gran parque longitudinal que articula todo el desarrollo en sentido oriente – occidente y dos espacios públicos localizados trasversalmente que rematan en los parques propuestos al norte en torno a la Casa de Hacienda de Piedragrande y al sur en la hacienda El Capricho. Este conjunto de espacios públicos soportan las zonas residenciales y la corona comercial y de servicios, organizadas en supermanzanas. Complementa esta estructura una generosa malla vial que circunda y permea el área de planificación y un sistema de servicios públicos de acueducto y alcantarillado articulado al los sistemas generales de la ciudad.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )



El espacio público del plan parcial y su articulación con los sistemas estructurantes

La función de los sistemas estructurantes es la de articular el desarrollo del predio con la estructura urbana del Municipio. De esta manera, determinan la forma como dicho proceso debe adaptarse a las condiciones del medio ambiente y de los recursos naturales, su comunicación con el resto del sistema de asentamientos y la distribución de las diversas actividades que pueden ser localizadas en él.

Sistema Ambiental y de Espacio Público

Los Sistemas Ambiental y de Espacio Público se presentan de manera unificada. Los elementos constitutivos del espacio público y ambiental propuesto que se describen a continuación son: el Parque longitudinal Piedrachiquita, el parque en torno al conjunto de la Casa de Hacienda Piedragrande, los parques de conexión entre las Haciendas El Capricho y Piedragrande, el canal abierto que recoge las aguas de la acequia No. 5-3.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )



Elementos Constitutivos

El parque longitudinal Piedrachiquita es el elemento más importante de la estructura urbanística del Plan Parcial. Cubre un área de 8. 49 Has. y tiene una longitud de 1.130 mts y una sección variable entre 40 mts. y 150 mts. Está conformado a su vez por una secuencia de zonas verdes identificadas en los planos como A, B, C y D, las cuales se hallan delimitadas por el sistema vial principal y local que lo atraviesa.

Parque de la Casa de la Hacienda Piedragrande.

El Ministerio de Cultura mediante Concepto No. 412 – 1955 – 2007 del 27 de junio de 2007, determinó la conformación de un gran parque de 7.2 Has. en torno al conjunto de la Casa de la Hacienda Piedragrande, delimitándolo por las vías principales que lo circundan. El Plan Parcial Piedrachiquita participa con una porción correspondiente a 3.1 Has., dentro de las cuales se hallan el establo y la mayor parte de los corrales y el cual aparece identificado como zona verde E. Se propone incrementar la arboleda en

torno al conjunto monumental y conservar el establo, el cual puede ser reutilizado como espacio cubierto para la recreación a manera de kiosco previsto en el artículo 361 del POT. Es de anotar que el área cubierta representa el 0.25% del total de las áreas cedidas para zonas verdes y el 0.88% de la zona verde E donde se localiza, porcentajes inferiores al 3% establecido en el POT como límite para construcciones complementarias y necesarias para la recreación. Es necesario precisar en cuanto a la zona de los corrales, los elementos a preservar corresponden a los muros de cerramiento lo cual permitirá adecuar el área interna empradizada para juegos infantiles, restaurando los muros de cerramiento que deben ser conservados.

Parques de conexión entre las Haciendas El Capricho y Piedragrande.

Constituyen el eje trasversal de la cruz que estructura urbanísticamente el Plan Parcial. Corresponden a dos parques rectangulares identificados como zonas verdes F y G, con cabidas similares de alrededor de 5.000 m2, los cuales posibilitan la comunicación entre Piedrachiquita y las futuras áreas de desarrollo en las inmediaciones. Permiten la conformación del recorrido cultural entre las casas de hacienda Piedragrande y El Capricho.

Equipamiento Colectivo

De conformidad con los estándares del POT, en este Plan Parcial se requeriría la localización de un Centro Escolar con los tres niveles educativos en un área de 2500 metros cuadrados. Para cumplir con lo anterior se propone que sea construida en el área de cesión EQ2 localizada entre las carreras 121 y 121 A sobre el costado oriental de la Avenida Ciudad de Cali, aledaña a las áreas destinadas para Vivienda de Interés Social. Su construcción se deberá llevar a efecto cuando se consolide este sector residencial.

Si bien la Administración Municipal definirá en el PEEPEC, el equipamiento colectivo Institucional público de ámbito comunitario que podrá construirse en el resto de las cesiones para equipamiento, se propone la localización de un Centro Cultural

Comunitario en el área de cesión EQ1, localizada como remate del Parque Lineal Central.

El BICN Casa de Hacienda Piedragrande al igual que sus anexidades: el establo y los corrales, ubicados estos últimos, dentro del Plan Parcial Piedrachiquita, generan un área de influencia con un radio de 200 metros, afectando parte del costado noroccidental del predio Piedrachiquita.

Esta afectación fue establecida mediante oficio No. 01884 del 27 de Junio de 2007, emanado del Ministerio de Cultura – Dirección de Patrimonio e incluye tanto la conformación de un parque público limitado por vías en torno al conjunto monumental -el cual incluye los referidos establos y corrales- así como una restricción significativa en los aprovechamientos en la franja edificable adyacente, localizada dentro del área de influencia del BICN, limitando su altura a 3 pisos y asignando un uso exclusivo de vivienda bajo la categoría de Área de Actividad Residencial Neta.

En consecuencia, el plan parcial cederá al municipio de Cali a título gratuito y como parte de las cesiones obligatorias para zonas verdes las anexidades del monumento y el parque alrededor, identificado en los planos como zona verde E equivalente a 31.051.99 m2, de los cuales 274 m2 corresponden al establo y 1695.8 m2 a los corrales. Por sus condiciones espaciales y paisajísticas descritas, se propone adecuarlos para recreación activa, los corrales para juegos infantiles y el establo con su estructura cubierta y muy aireada como kiosco.

Sistema Vial y de Transporte

El sistema vial del proyecto permitirá que las vías principales de la ciudad que van en sentido occidente – oriente las cuales bordean el área de planificación y en sentido norte – sur que la permean completamente, tengan continuidad a través del Plan Parcial contribuyendo a la articulación de sus zonas aledañas y a que por medio de la

malla vial, la ciudad se complete de manera continua, mediante bordes sucesivos conformando franjas completas aptas para el desarrollo. El sistema vial principal está compuesto en primera instancia por: Dos vías Inter-Regionales que bordean el costado occidental del Plan Parcial, mediante éstas vías el plan parcial se articula de manera inmediata con el área urbana de la ciudad y a la vez constituye su frente principal sobre la ciudad. A estas vías se le sumas dos vías arterias principales y dos arterias secundarias que estructuran el área objeto de Plan Parcial en los dos sentidos, conformando una malla que se extiende a las áreas colindantes y a la vez permite conformar 4 franjas de desarrollo totalmente rodeadas por las vías de primera jerarquía del plan vial.

Este sistema vial principal está complementado por un sistema de vías locales que conforman una malla vial compacta, destacándose dos vías que atraviesan longitudinalmente toda el área de Plan Parcial y definen el parque longitudinal Piedrachiquita y transversal a éstas conformando una cruz, dos vías que delimitan el parque dispuesto en sentido norte-sur que conecta el parque propuesto en torno a la Casa de Hacienda de Piedragrande con la vías de El Capricho. A las anteriores, se le suman un conjunto de vías locales que cumplen una doble función: conectar en sentido norte – sur el parque longitudinal con las vías de borde y definir las zonas residenciales, la corona comercial y de servicios, organizadas todas en supermanzanas. Por último, el costado oriental del Plan Parcial está definido por una alameda peatonal, paralela a la calle de los Pellares / calle 50, con el propósito de preservar la vegetación existente contigua al área de Plan Parcial.

Vías Inter-Regionales

Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) (calle 25) entre la Carrera 100 y el Río Jamundí

El trazado de esta vía propone un intercambiador viario de tipo “trompeta” como solución a la intersección generada con el Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-

Puerto Tejada, ubicado sobre la margen occidental sin afectar el área de Plan Parcial Piedrachiquita.



Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada (VIR-2)

La vía a Puerto Tejada corresponde a una vía nacional y conforma el límite sur occidental del predio, desde la intersección formada con el Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) (calle 25) hasta el lindero noroccidental de la Corporación Universitaria San Martín formado por la continuidad de la carrera 122.

Tanto el Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (calle 25) como el Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada pertenecen a la Nación y están a cargo de INVIAS. Por su característica de vías primarias constituyen cargas generales. El Plan Parcial debe ceder el área correspondiente a las afectaciones viales y construir solamente las calzadas de servicio oriental para la vía Cali-Jamundí (calle 25) y la calzada norte en la vía Cali-Puerto Tejada.

Vías Arterias Principales VAP

Avenida Ciudad de Cali o Calle 48

La calle 48 o Avenida Ciudad de Cali, atraviesa en sentido norte – sur el área de Plan Parcial entre las carreras 120 y 122 cubriendo una longitud aproximada de 460 metros.

Esta vía por ser de carácter principal y atravesar el Plan Parcial por el extremo oriental le conferirá a la zona más alejada del proyecto su acceso más importante por este costado, lo cual le permitirá en un futuro la articulación expedita con el área urbana de Cali hacia el norte y con la zona urbana de Jamundí al sur como vía alterna al Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (calle 25).

El Plan Parcial propone ceder la totalidad del área correspondiente a la vía y se encargará de construir las calzadas laterales. La construcción de las calzadas centrales

estará a cargo del Municipio por ser una vía del plan vial de la ciudad y corresponder, por ende, a una carga general.

Carrera 122

La carrera 122 conforma en su totalidad el límite sur del predio, la cual la separa de la Corporación Universitaria San Martín y la Hacienda el Capricho. En el primer tramo de la vía al occidente, se encuentra definida entre el Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada y la calle 47. En el Plan Parcial, acorde a los delineamientos dados por la oficina de Planeación, se asume el desplazamiento del eje de esta vía hacia el sur a partir de la calle 47 sobre el lindero con El Capricho. Como consecuencia de este trazado, la sección completa de la vía en este tramo queda dentro del Plan Parcial. En este tramo el Plan Parcial asume como carga la cesión de la totalidad del área de la vía y la construcción de la calzada norte de la misma, al igual que medio separador. La construcción de la calzada sur con su correspondiente medio separador estará a cargo de los predios colindantes: la Corporación Universitaria San Martín y el Plan Parcial El Capricho. En el segundo tramo de la Carrera 122 -entre las calles 47 y Alameda de los Pellares-, el eje de la vía coincide con el eje de lindero sur oriente. Para éste tramo el Plan Parcial cede y construye la calzada norte de la vía y medio separador. Corresponde al Plan Parcial El Capricho la cesión y construcción de la calzada sur y el medio separador aledaño.

Carrera 120

La carrera 120 conforma parte del costado norte del predio, coincidiendo en algunos tramos el eje de la vía con el lindero del Plan Parcial y en otros totalmente incluido dentro del área de planificación. La carrera 120 se encuentra definida desde el costado occidental del predio Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros (calle 25) hasta el costado oriental Alameda de los Pellares. El Plan Parcial propone ajustar el trazado de la vía conservando tanto la sección del Esquema Básico como el inicio y final de la vía, proponiendo un trazado de doble curvatura acorde a las condiciones particulares de los predios adyacentes.

El trazado de la carrera 120 se descompone en varios tramos dependiendo de la afectación que genera dentro del área de planificación. En el tramo comprendido entre el Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros (calles 25) y la calle 30 el Plan Parcial cederá y construirá la calzada sur de la vía y medio separador. En el segundo tramo comprendido entre las calles 30 y 47 A el Plan Parcial cederá y construirá la calzada la totalidad de la vía. En el tercer tramo comprendido entre la calle 47 A y la Alameda de los Pellares el Plan Parcial cederá y construirá la calzada sur de la vía.

Calle 42

La calle 42 atraviesa de manera trasversal el predio entre el límite norte y la carrera 122 al sur. La sección acogida por el Plan Parcial corresponde al diseño adoptado por la el DAPM acorde a su oficio No. 14578 del 13 de octubre de 1995, el cual plantea una pronunciada curva en dirección al occidente a la altura de la casa de Hacienda Piedragrande, con el fin de proporcionarle un área de protección al Bien de Interés Cultural de la Nación.

Acorde al nuevo trazado de la carrera 120, el Plan Parcial propone en la intersección de la calle 42 con la carrera 120, una modificación que consta de 4 pequeños isletas que facilitan los cruces en ambos sentidos. El Plan parcial cederá y adecuará la totalidad de ésta vía.

Vías Peatonales

Alameda de los Pellares

Corresponde a un andén de 2.4 mts de sección, que será cedida y adecuada, contiguo a la franja arborizada de 10 mts. de sección, propiedad del Sr. Ovidio Pelaéz, la cual como se expuso en el Diagnóstico separa Piedrachiquita del actual callejón de los

Pellares o futura calle 50, localizada por fuera de los linderos del Plan Parcial. Esta propuesta se concertó con la oficina de Planeación Municipal con el fin de proteger la vegetación existente de ésta franja que tiene continuidad con la arboleda de Tecas ubicada en el futuro separador de la carrera 120.

Paseos Carreras 121 y 121 A

Corresponde a las prolongaciones de las carreras 121 y 121A entre la calle 49 y la Alameda de los Pellares. Su sección es de 12 metros. Por su carácter, la cesión y construcción de las vías locales y peatonales constituyen una carga urbanística del urbanizador.

FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

El espacio destinado al uso privado se organiza en 17 supermanzanas ubicadas en torno al Parque Longitudinal Piedrachiquita numeradas de la 1 a la 17 y dos lotes triangulares identificados con los Nos. 18 y 19, ubicados al norte de la carrera 120. Abarca un área de 310 573.92 m2. Las supermanzanas ubicadas sobre el Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (calle 25) correspondientes a las manzanas No. 1, 9 son las que agrupan mayor área debido al uso y destinación, tienen una cabida que de 22806,08 m2 y 31723,25 m2, respectivamente.

Los lotes triangulares identificados con los Nos. 18 y 19 presentan una forma irregular producto tanto de la forma dentada que posee el predio en límites con la Hacienda Piedragrande como del trazado propuesto para la carrera 120, por el desplazamiento hacia el sur del eje de la vía, para proteger la Casa de Hacienda Piedragrande BICN.

Usos del Suelo

Los usos planteados al área objeto de Plan Parcial son los siguientes: Área de Actividad Residencial Neta, Área de Actividad Residencial Predominante, Área de Actividad Económica Predominante, todas con tratamiento de desarrollo. La definición y Normas Generales para cada una de ellas están contenidas respectivamente, en los artículos 257, 258 y 262 del Acuerdo 069 de 2000 (POT) las cuales se muestran en el Plano No. 21 Usos del Suelo.

Las manzanas clasificadas con el Área de Actividad Residencial Neta con altura máxima de 3 pisos, corresponden a las Manzanas No. 2, 3, 4 y 18 ubicadas adyacentes a la zona verde E o Parque entorno a la Casa de la Hacienda Piedragrande, localizadas entre las calles 30 y 47 y entre las carreras 120 y 121, buscando proteger el BICN.

Las manzanas clasificadas con el Área de Actividad Residencial Predominante corresponden a las Manzanas No. 5, 6 y 7 ubicadas entre las calles 47 y 49 y entre las carreras 120 y 121 al norte del Parque longitudinal Piedrachiquita y las manzanas No. 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 ubicadas al sur del mismo parque entre las calles 30 y la Alameda de los Pellares y entre carreras 121 A y 122. Las manzanas clasificadas con el Área de Actividad Económica Predominante corresponden a las Manzanas No. 1, 9 y 10 ubicadas frente al Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (calle 25) y conforman tanto la puerta de entrada del proyecto como de la ciudad, pues por su localización estratégica, está encaminada a la conformación de la centralidad sur.

La manzana No. 8 se utilizará transitoriamente para la laguna de regulación de picos de aguas lluvias. Cuando ya no se requiera para dicho propósito por haber completado Emcali las redes de alcantarillado pluvial, esta manzana podrá ser habilitada para usos urbanos correspondientes al Área de Actividad Residencial Predominante, sin que para ello se requiera modificación al Plan Parcial.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )



Normas Urbanísticas

Las diferentes etapas de este Plan Parcial podrán desarrollarse mediante los siguientes sistemas: de loteo individual (abierto o cerrado); de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, definidas en el decreto de aprobación del Plan Parcial y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000.

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

Aprovechamientos

Los aprovechamientos medios para este Plan Parcial son los que se determinan a continuación calculados sobre el área Neta urbanizable, acorde a lo establecido en el artículo 281 del POT, correspondiente a desarrollos de más de 50 Has.

NO VIS		**VIS**	
Agrupación Multifamiliar			
Índice máximo de ocupación (I.0)	0.24	Índice máximo de ocupación (I.0)	0.30
Índice máximo de construcción (I.C)	1.40	Índice máximo de construcción (I.C)	1.40
Agrupación unifamiliar			
Índice máximo de ocupación (I.0)	0.65	Índice máximo de ocupación (I.0)	0.70
Altura máxima	3 pisos	Altura máxima	3 pisos

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

SUBAREAS PLANTEADAS EN EL PLAN PARCIAL (2)

VARIABLES	SUB-AREA 1				SUB-AREA 2			SUB-AREA 3					
	AGRUPACIONES			NO AGRUP	AGRUPACIONES	NO AGRUPACIONES		AGRUPACIONES			NO AGRUPACIONES		
	UNIF.-BIF.	MULTIF.	OTROS USOS	GRAL	UNIF.-BIF.	UNIF.-BIF.	OTROS USOS	UNIF.-BIF.	MULTIF.	OTROS USOS	UNIF.-BIF.	MULTIF.	OTROS USOS
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,65	0,35	0,60	0,80	0,65	0,80	0,80	0,65	0,35	0,45	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	.....	2,80	4,80	.....	.....	....	...	....	2,80	3,60	....	6,40	6,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	3	8	8	8	3	3	3	3	8	8	3	8	8
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	–												
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	–	–	–	25	–	6 Y 7	7	–	–	–	6 Y 7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	–	–	–	800	–	72 Y 105	105	–	–	–	72 Y 105	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	5,00 metros a partir del sexto piso												
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 1o. Al 3o. Piso= 3,00 metros Del 4o. Al 5o. Piso= 4,50 metros Del 6o. Al 8o. Piso= 6,00 metros												

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos
(2).- Sobre Area Util

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Unidades de Gestión

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se han previsto 4 unidades de gestión correspondientes a 4 porciones rectangulares de similar área, cada una de ellas se encuentra definida por una de las vías del Plan Vial de la ciudad. Unidades de Gestión, cuyas obras de urbanización se ejecutarán en un periodo estimado de cinco (5) años a partir del inicio de la construcción de las mismas, sin embargo, la vigencia del Plan Parcial en cuanto a su decreto de aprobación y la normatividad en él contenida tendrá una vigencia de veinte (20) años.

Unidad de Gestión 1

Localizada en el sector medio del área de planificación, cubre un área de 177.792.1 limitada por las calles 42 y 47 y las carreras 120 y 122. Se desarrolla en torno a cuatro elementos del espacio público: la zona verde B que hace parte del parque

Piedrachiquita, las zonas verdes G y F ó parques de conexión con las Haciendas Piedragrande y El Capricho y la zona verde E que corresponde al parque en torno a la Casa de Hacienda Piedragrande. Esta unidad está compuesta por cuatro supermanzanas residenciales identificadas con los Nos. 3, 4, 12 y 13, de las cuales las dos localizadas aledañas a la casa de la Hacienda poseen restricción de altura a 3 pisos por su cercanía al BICN.

Unidad de Gestión 2

Localizada en el sector medio del área de planificación, cubre un área de 140. 764.1 m2.,y está limitada por las calles 48 o Avenida Ciudad de Cali y la Alameda de los Pellares, paralela al actual Callejón de los Pellares ó calle 50 y las carreras 120 y 122. Se desarrolla en torno a un gran elemento del espacio público, la zona verde C que hace parte del parque Piedrachiquita. Esta unidad está compuesta por cuatro supermanzanas residenciales identificadas con los Nos. 5, 6, 14 y 15 y un lote triangular identificado como No. 19, sobre la carrera 120.

Unidad de Gestión 3

Localizada en el sector oriental del área de planificación, cubre un área de 120.270.4 m2, y está limitada por las calles 47 y 48 o Avenida Ciudad de Cali y las carreras 120 y 122. Se desarrolla en torno a un elemento del espacio público, la zona verde D que hace parte del parque Piedrachiquita y del equipamiento comunitario EQ2, donde se ha previsto la ubicación de un centro escolar con los tres niveles educativos. Esta unidad está compuesta por cuatro supermanzanas identificadas con los Nos.7, 8, 16 y 17, de las cuales tres de ellas estarán dedicadas a vivienda de interés social y la No. 8, transitoriamente se adecuará como espacio de regulación de picos de aguas lluvias.

Unidad de Gestión 4

Localizada en el sector occidental del área de planificación, cubre un área de 164.530.8 m2, y está limitada por las vías Cali-Jamundí y Cali-Puerto Tejada y las carreras 120 y 122. Se desarrolla en torno a un elemento del espacio público, la zona verde A que hace parte del parque Piedrachiquita y del equipamiento comunitario EQ1. Esta unidad está compuesta por cinco supermanzanas identificadas con los Nos.1, 2, 9, 10 y 11, de las cuales las tres ubicadas sobre los corredores interregionales se destinarán a actividad económica predominante y podrán convertirse en centralidad. La supermanzana 2 y el lote 18 se destinarán a actividad residencial neta con restricción de altura a 3 pisos por su cercanía al BICN. La supermanzana 11 será residencial predominante.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Con respecto a la Participación en Plusvalía, la ley 388 de 1997, determina como hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Los hechos generadores de la participación en plusvalía, serán determinados por la Administración Municipal en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal 0111 del 26 de Junio de 2003 o las normas que lo modifiquen o adicionen.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

“POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA, LOCALIZADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”.

El Concejo Municipal de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), el Acuerdo 137 de 2004 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007,

ACUERDA:

ARTICULO 1. Adoptar para el Plan Parcial denominado “Piedrachiquita”, localizado en el Área de Expansión inmediata de la Ciudad, sobre las vías Cali - Jamundí y Cali - Puerto Tejada, las futuras carreras 120 y 122 y predio de propiedad de Ovidio Peláez (Calle de Los Pellares), las haciendas Piedragrande, El Porvenir y El Capricho y el Club Bavaria, los usos que corresponden a las Áreas de Actividad que se indican a continuación y se delimitan en el Plano que forma parte integral del Presente Acuerdo:

Área de Actividad Económica predominante
Destinada en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%) del área bruta del sector normativo, a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la administración pública destinados a la atención del ciudadano.
Área de Actividad Residencial Neta
El uso principal es residencial y se permite la presencia limitada de comercio y servicios, sin superar el 5% del área bruta de este sector normativo, siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades.
Área de Actividad Residencial predominante

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

( )

El uso predominante es el residencial y se permite áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas sobre las carreras 122, 120 y las calle 48 ó Avenida Ciudad de Cali y 42.

PARAGRAFO 1: Los usos específicos en cada una de las Áreas de Actividad descritas en el presente artículo, se rigen por lo establecido en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos de que trata el artículo 247 del Acuerdo 069 de 2000 (POT) y demás disposiciones legales vigentes.

PARAGRAFO 2: Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

ARTICULO 2. En caso de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicción en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTICULO 3. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en Santiago de Cali, a los días del mes de de dos mil diez (2010).

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO