

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

“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 contruidos para estas actividades.
Área de Actividad Residencial predominante
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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

**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 - JAMUNDÍ"**

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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 este plan parcial se ofertará áreas para vivienda de varios estratos incluida la Vivienda de Interés Social con lo cual también contribuye al cumplimiento de las metas establecidas por La Administración Municipal, en el Plan de Ordenamiento Territorial en la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, para la reducción del déficit cuantitativo habitacional en 885 unidades nuevas.

Área de Planificación del Plan Parcial

El predio objeto de Plan Parcial cuenta con una cabida de 603,357.52 metros cuadrados, es propiedad de los hermanos Velasco Reinales, y se encuentra localizado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí. 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 Pellaes; y por el sur con la Hacienda El Capricho y la Corporación Universitaria San Martín. Mediante Resolución No. DAP – 4132.21.306 de 2006, el Departamento de Planeación Municipal expidió las determinantes para la formulación del plan parcial, en la cual se especifica la delimitación del área de Planificación. Establece que el plan parcial debe estar contenido entre los Elementos Estructurantes del Sistema Vial definido en el POT como son la vía Cali-Jamundí (calle 25), la vía Cali –Puerto Tejada, las proyecciones viales de las carreras 120 y 122 y la calle de los Pellaes.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Forma, extensión y topografía

El globo de terreno objeto de planificación tiene forma aproximadamente rectangular con límites relativamente regulares, cuyos costados mayores se extienden en sentido occidente-orienté. 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.

Su topografía desciende levemente en sentido suroccidente – nororienté, existiendo en una longitud de 1200 metros un desnivel de 26 metros entre el punto mas 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. Las demás condiciones ambientales y características del terreno serán descritas en detalle en la parte correspondiente al diagnóstico ambiental.

Predios y propietarios que integran el área del plan parcial

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:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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
Lucia Velasco Reinales	2897	Sept 19/1996
J.E. Velasco R. & CIA S.C.A.	2898	Sept 19/1996

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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 colindancia con el Distrito Industrial de Tecnología Limpia localizado por el POT al sur de la vía Cali – Puerto Tejada. 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. Su vecindad con el sector más dinámico de desarrollo urbano en Cali, actualmente en proceso de consolidación, ofertando en especial vivienda para estratos 5 y 6.

Entorno urbanístico

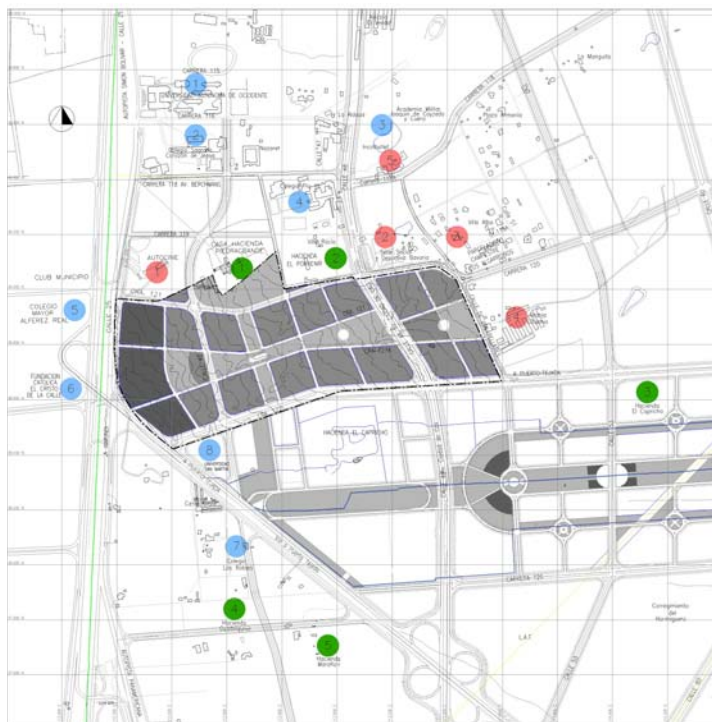
El entorno urbanístico inmediato del predio objeto de Plan Parcial lo constituyen las Haciendas Piedragrande y El Capricho, la casa de recreo Villa Rocío, equipamientos como el Club Deportivo Bavaria, la Universidad

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

San Martín y el predio donde funcionó el Autocine y la Avícola Lituania, tal como se describe a continuación:



Predio Autocine Cine Colombia

El predio propiedad de Cine Colombia tiene una cabida de 5.2 Has. Está localizado sobre el costado noroccidental del Plan Parcial sobre la Vía Cali-Jamundí (calle 25) y fue parte de la Hacienda Piedragrande hasta su desenglobe a mediados de los 70's para desarrollar un Autocine, el cual funcionó durante una década. Desde su cierre el predio ha permanecido desocupado.

Hacienda Piedragrande

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

La Hacienda Piedragrande, como se dijo anteriormente, hacía parte de la Hacienda Cañasgordas hasta 1909, fecha en que fue escindida de la hacienda principal. Dos años después su nuevo propietario construyó la casa de hacienda y sus anexidades. El conjunto fue declarado Bien de Interés Cultural de la Nación en 1996 mediante el Decreto 763 de abril 25 de 1996, expedido por el Ministerio de Cultura.

En la actualidad la Hacienda Piedragrande abarca un área de 15.4 Has. y está conformada por un polígono en forma de "L" definido y a su vez fraccionado por la malla vial de la ciudad. Al norte por la carrera 118 que la separa del Colegio Sagrado Corazón de Jesús; al oriente por la proyección de la calle 47 que la separa del colegio Pio XII y de la finca de recreo Villa Rocío antes El Porvenir; al sur en línea quebrada con Hacienda Piedrachiquita y con el predio propiedad de Cine Colombia, -separado por la proyección de la calle 42- y al occidente en parte con este último, -separado por la proyección de la carrera 119- y en parte con la Vía Cali-Jamundí. Actualmente la casa se utiliza para eventos sociales y los potreros se dedican a la ganadería. La Hacienda Piedragrande posee un único acceso ubicado en la intersección de la vía Cali – Jamundí (calle 25) con la carrera 118, que forma una diagonal en sentido suroriental definida por una arboleda notable.

Casa de recreo Villa Rocío (Hacienda El Porvenir)

Ocupa un área de 5 has. Posee una casa de recreo y jardines a su alrededor.

Franja de terreno paralela a la calle de los Pellares

La franja de terreno con una sección de 10 metros propiedad de Ovidio Peláez y CIA Ltda., bordea parcialmente el costado norte y la totalidad del

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

costado oriental del área objeto de plan parcial, separándola en todo este borde de la calle de los Pellares. Permitía antiguamente la conexión entre los predio ocupados hoy por el colegio Pío XII y la Hacienda El Capricho. A lo largo de toda su extensión, la franja tiene sembrada una doble hilera de árboles de teca que alcanzan una altura de 15 metros, constituyendo un elemento paisajístico significativo que debe protegerse a pesar de corresponder a una especie maderable.

Hacienda El Capricho

La Hacienda El Capricho corresponde a un predio con una cabida aproximada de 154 hectáreas destinado principalmente a usos agrícolas y pastoreo y una zona en torno al lago, a residencias de la familia Peláez. Deriva su nombre de la casa principal localizada en la parte alta del predio sobre la proyección en línea recta de la Avenida Ciudad de Cali. Esta construcción está listada en el POT de Cali como Bien de Interés Cultural del Municipio dentro de la clasificación de Patrimonio Paisajístico y Ambiental. Se implanta frente a un lago artificial en cuyo entorno hay otras 3 residencias de miembros de la misma familia, a manera de conjunto suburbano. Actualmente sobre la porción de este predio calificada como Expansión Urbana está siendo formulado un Plan Parcial. El trazado vial preliminar y la localización de las cesiones para zonas verdes se tuvieron en cuenta para la propuesta urbanística.

Fundación Universitaria San Martín

Colindante por el extremo sur occidental del área objeto de Plan Parcial y ubicada sobre la vía Cali - Puerto Tejada a 300 metros de la intersección con la Vía Cali – Jamundí (calle 25) se encuentra la Fundación Universitaria San Martín construida en el año 2003 y la cual ocupa un área aproximada de 4 Has. Consta de un conjunto de edificaciones aisladas y jardines alrededor. Ésta presenta licencia de urbanización y de construcción, por lo cual no se involucra en la formulación de los planes parciales colindantes.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Función del predio con respecto al modelo territorial

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

(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

Dentro de los objetivos y estrategias que orientan el ordenamiento territorial se destacan los artículos 3 y 5 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), que señalan los Objetivos y Estrategias en lo Regional y en lo Urbano respectivamente, relevantes dentro de la justificación del Plan Parcial. 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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

jerarquía, conformando partes integrales de ciudad que eleven la calidad urbanística con la oferta de espacio público y equipamiento colectivo.

Dentro de las políticas generales consignadas en el artículo 11 y 12 del POT, 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 éstas políticas 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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

- 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". Los sistemas estructurantes se clasifican en: - Sistema Ambiental. - Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios. - Sistema Vial y de Transporte. - Sistema de Espacio Público. - Sistema de Equipamientos Colectivos. - Sistema de Patrimonio Urbano. De los sistemas estructurantes referidos, el Sistema de Patrimonio adquiere una especial importancia en la formulación del Plan Parcial, articulado a los Sistemas de Espacio Público y de Equipamientos. A continuación se describe cada uno de ellos.

Sistema Ambiental

En el artículo 32, el POT clasifica los componentes del Sistema Ambiental en dos grandes grupos, el primero corresponde al Sistema de Áreas Protegidas, y el segundo a Las Alturas, Colinas y Cerros de Valor Paisajístico.

El componente que afecta específicamente el Plan Parcial es el Sistema de Áreas Protegidas, denominado también Suelos de Protección Ambiental y al cual pertenecen las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua, descrito en el artículo 36 del POT. Este último hace alusión a cauces artificiales existentes que atraviesan en sentido occidente

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

– oriente el área de Plan Parcial como parte de los sistemas de canales de derivación del río Pance.

Sistemas de Espacio Público

El Espacio Público constituye el elemento articulador y estructurante del territorio, y se apoya en las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo, y en consecuencia sus componentes son los Elementos Naturales y los Elementos Construidos, los cuales tienen gran significado acorde a las diferentes escalas que van desde una visión regional hasta la visión local o sectorial. Los componentes del espacio público planteado en el POT, que se relacionan con el área de planificación de este Plan Parcial son los siguientes:

A) las vías principales que estructuran el sistema de movilidad y de conexiones en el ámbito urbano regional como es el Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (Calle 25) y el Corredor Suburbano Inter-Regional Cali - Puerto Tejada (VIR-2) dentro de Escala urbano regional como parte de los Elementos Construidos

B) Las construcciones con valor patrimonial o cívico, que corresponden a los corrales ubicados dentro del área de Plan Parcial Piedrachiquita y la casa de Hacienda Piedragrande colindante al norte con el área de plan parcial ubicado en su área de influencia. En la medida en que los dos elementos citados forman parte también de otros sistemas estructurantes, éstos se describen en detalle en el Sistema vial y en el Sistema de Patrimonio.

Espacios Públicos localizados en el área de influencia del Plan Parcial

El área de planificación no cuenta con elementos de espacio público que lo afecten y su área de influencia inmediata delimitada como Expansión Urbana, carece de espacios públicos significativos, debido a que ésta

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

zona se desarrolló anterior al POT, de forma dispersa, asociada a grandes parcelas mediante la tipología de edificaciones aisladas que aparecieron de manera aleatoria en el territorio, sin un plan que articulara los espacios públicos y zonas verdes cedidas producto del desarrollo de parcelaciones y grandes equipamientos. A partir de la entrada en vigencia del POT en el año 2000 y de la clasificación de esta área como susceptible a ser urbanizada, la conformación de una malla de espacio público está en proceso de estructurarse fruto de la formulación de un conjunto de Planes Parciales que, bajo las directrices de Planeación Municipal han buscado articularse.

En la zona urbana, colindante hacia el occidente con el Plan Parcial a través del Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (calle 25) se encuentra el Polígono Normativo PCS-PN-96 CCP definido entre esta vía y la calle 18 o Avenida Cañasgordas. En esta zona se encuentran pocos espacios públicos y los que existen pertenecen a la categoría de parques de escala comunal y/o barrial. En la escala urbano regional se encuentra el Parque de la Salud, espacio público de gran relevancia ubicado en el sector de Pance sobre la prolongación de la carrera 122, cuya ampliación forma parte de los Programas y Proyectos de la Pieza Urbana Ciudad Sur. También se encuentran los espacios públicos asociados al Sistema Ambiental como las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua de los ríos Lili y Pance ubicados de manera equidistante al Plan Parcial.

Índice de espacio público por habitante

Según el documento técnico de soporte del POT, el índice del espacio público para el Municipio de Cali es de 3.52 m²/ habitante, teniendo como base el año 1999. El mismo POT estableció una meta de largo plazo como objetivo específico del Sistema de Espacio Público, consistente en "Procurar el índice mínimo de espacio público efectivo dentro del

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Municipio de Santiago de Cali con el equivalente estipulado en el artículo 14 del Decreto 1504 del logro de quince (15) metros cuadrados por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del presente Acuerdo.”(artículo117, POT)

Sistema de Equipamientos Colectivos

El Sistema de Equipamientos Colectivos, acorde al artículo 149 del POT, se entiende como el conjunto de edificios destinados a la prestación de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, seguridad y de bienestar social entre otros, que complementan el funcionamiento de las áreas residenciales y permitir su articulación con las demás actividades. Específicamente, en el área de planificación no se encuentra localizado ninguno de los equipamientos colectivos planteados en el POT. En su área de influencia tanto en el área de expansión al norte del Plan Parcial, como en la zona urbana -específicamente los polígonos normativos PCS-PN-96 CCP y PCS-PN-98 CCP-EP, se caracteriza por poseer equipamientos de diferentes ámbitos o radios de influencia que definen el carácter y vocación al sector, como se describe a continuación:

Equipamientos Colectivos localizados en el área de influencia del Plan Parcial

La característica general de esta zona es que posee equipamientos educativos y recreativos que sobrepasan con creces la demanda específica del área. Estos equipamientos no solo atienden la demanda local sino que ofrecen servicios que cubren gran parte de la demanda de la ciudad y la región. A continuación se enumeran los equipamientos existentes de acuerdo a su ámbito y a su clasificación, ubicados en el área de influencia del Plan Parcial:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Los equipamientos colectivos destinados a la educación de ámbito regional: las Universidades Autónoma de Occidente, Uniciencia y la Corporación Universitaria San Martín. En la zona urbana se localizan las Universidades ICESI, Javeriana, Lumen Gentum (Seminario Conciliar) y San Buenaventura. Existe también una tendencia general de localización de centros de educación básica que incluye jardines infantiles y colegios correspondientes a estrato 5 y 6. En el área vecina se encuentran entre otros, la Academia Militar Joaquín de Caicedo y Cuero, Incolballet y los Colegios Sagrado Corazón de Jesús, Cañaverales, Pio XII, Los Robles, Los Andes y Fray Damián González. En la zona urbana en el polígono normativo PCS-PN-96 CCP se localizan los colegios Mayor Alférez Real, la Sagrada Familia, los Farallones, Washington, Nuestra Señora del Rosario, Alemán, Los Cedros, Hellen Keller, Luis Horacio Gómez, Coomeva, Lauretta Bender, Liceo Tacurí, British School y Freinet y en el polígono normativo PCS-PN-98 CCP-EP, se localizan los Colegios Bolívar, Claret, Berchmans, Bennett, Hebreo, Juanambú, Colombo Británico, Líderes y el Jardín Infantil Michín.

La gran mayoría de los equipamientos colectivos recreativos tienen carácter de exclusivos, el único de carácter popular es el Parque de la Salud, considerado como Parque de escala Urbano Regional, cuya importancia es trascendental en la memoria ciudadana. Dentro del área de expansión se localizan los clubes Comfenalco, Cañasgordas y Bavaria, el Centro de Equitación la Bocha y en los polígonos normativos los clubes Campestre, Farallones, Deportivo Cali, Club Deportivo Luz Mery Tristán, Club del Municipio, Piedralinda y Shalom, los centros de equitación La Z, los Girasoles, así como gimnasios, academias de tenis, fútbol, golf y patinaje.

Los equipamientos destinados a la Seguridad son los siguientes: La Estación de Policía La María localizado en la intersección de la Vía Cali-Jamundí y la Avenida la María y el CAI de Ciudad Jardín en la intersección de la Calle 16 con el río Lili. En cuanto a los equipamientos de salud se encuentra la Clínica Valle del Lili con cobertura urbano regional y en la centralidad de

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Ciudad Jardín, clínicas de estética y algunas unidades básicas de atención de diferentes empresas prestadoras de estos servicios (EPS). En cuanto al comercio y otros servicios, se cuenta con los centros comerciales Jardín Plaza y Aventura Plaza y Supermercados tales como Carrefour, Carrulla, Pomona, Makro, La 14 y Homecenter, algunos de los cuales conforman la actual Centralidad Direccional Lili.

Complementario a ésta, la ciudad ha previsto en su zona circundante obras complementarias al sistema de transporte masivo entre las cuales están: los Patios y Talleres del Sur, la Estación de Cabecera del MIO y la Terminal Satélite de Transporte Intermunicipal, que permitirá su futura articulación con el Tren de Cercanías, constituyendo un centro intermodal de transporte. Como equipamiento propuesto el POT de Cali plantea dentro de los programas y proyectos de la Pieza Ciudad Sur, el Mejoramiento de las Entradas a Cali, consistente en el mejoramiento, ampliación y embellecimiento de las entradas a Cali por la Vía a Puerto Tejada y la Vía Cali – Jamundí. El Plan Parcial contribuiría directamente en este proyecto debido a que su estratégica localización en la confluencia de estas vías, marcaría la puerta de entrada sur de la ciudad.

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.

Los Componentes del Patrimonio Cultural en el Municipio de Santiago de Cali, lo integran los Bienes de Interés Cultural sean estos inmuebles,

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

sectores, espacios públicos declarados patrimonio por la nación o el municipio. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. DAP-4132.21.306 de 2006 donde se establecen las determinantes para la formulación de este Plan Parcial, "...es necesario evaluar la proximidad de las Haciendas Cañasgordas y el Capricho, de las cuales sus Casas de Hacienda y área de influencia se encuentran declaradas bienes de interés patrimonial para lo cual es preciso tener en cuenta el régimen de alturas, aislamientos y exaltación de valores".

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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 (parágrafo 1 del artículo 21).

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.

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

BICN fue preciso adelantar ante el Ministerio 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 BICN – Casa de Hacienda Piedragrande, por ser un predio colindante con el predio objeto del Plan Parcial Piedrachiquita.

El Municipio de Cali contrató en el 2003 con el CITCE, centro de investigación especializado adscrito a 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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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 la 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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

En concordancia con 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.

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 respecta a su colindancia con el BICN.

Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano – Arquitectónico PEPPUA Acuerdo 232 de 2007

Finalmente, el PEPPUA fue adoptado el 31 de Diciembre de 2007 cuando la decisión de Ministerio de Cultura relativa al área de influencia del BICN y las intervenciones autorizadas en ésta, norma de superior jerarquía, llevaban en firme desde junio de 2007. Las directrices de carácter general adoptadas por el PEPPUA coinciden con las determinaciones particulares y

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

concretas establecidas para este BICN por el Ministerio de Cultura, tal como se expone a continuación.

El PEPPUA asigna a la casa de Hacienda Piedragrande el máximo nivel de conservación denominado Conservación Categoría Tipo 1 o conservación monumental (numeral 1 del artículo 16), el cual se aplica a “los inmuebles que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas” (artículo 12). Las normas generales para los bienes de Interés Cultural Tipo 1 están consignadas en los artículos 12, 13 y 14. Los niveles de intervención permitidos acorde al artículo 12 para la categoría Tipo 1 “son en niveles de acción, en los cuales los primeros comprenden usualmente los subsiguientes: restauración, reintegración, consolidación arquitectónica, consolidación estructural, adecuación, liberación y mantenimiento”

El área de influencia de los Bienes de Interés Cultural en el área rural y las casas de hacienda se encuentra definido en el artículo 15, el cual define “un área de doscientos (200) metros lineales en toda dirección, a partir de los límites exteriores de los elementos y/o edificios del perímetro del conjunto (vallados, portadas, trapiches, ramadas, casas y demás), los cuales quedan establecidos en la descripción del bien, que debe estar incluida en el catálogo único de bienes de interés cultural inmueble del municipio”.

Estado actual del establo y los corrales anexos a la Casa de la Hacienda Piedragrande

Como se ha reiterado, el Bien declarado de Interés Cultural de la Nación, hace parte desde 1961, de dos predios con diferentes propietarios. Al predio Piedrachiquita le pertenecen, la mayor parte de los corrales y el

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

establo, al otro predio Piedragrande del cual se deslindó el predio Piedrachiquita pertenece el cuerpo principal del conjunto declarado Bien de Interés Cultural de la Nación. El establo corresponde a un edificación de 274 metros cuadrados construida en la década de los setenta conformada por un solo cuerpo rectangular cubierto con teja de barro, sostenido en columnas de ladrillo, piso en tierra y cerramiento a manera de antepecho en celosías de ladrillo. Desde su construcción se ha utilizado siempre y continúa utilizándose para actividades vinculadas a la ganadería. Por su conformación volumétrica tiene un gran potencial para albergar actividades de carácter lúdico de la comunidad. Los corrales corresponden a 2 espacios empradizados limitados por muros de alrededor de 1.60 metros, contruidos en diferentes períodos y materiales: ladrillo con columnas de concreto, celosía de ladrillo y guadua. Cubren un área de 1695.8 metros cuadrados. Eventualmente se utilizan para actividades de ganadería.

Sistemas 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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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 Urbanas a su vez están clasificadas como: Vías Arterias Principales (VAP) y Vías Arterias Secundarias (VAS), Vías Colectoras (VC), Vías Locales (VL), Vías Peatonales (VP), Ciclovías (C), Vías Marginales y Vías Paisajísticas. A continuación se describen las vías que afectan el proyecto de acuerdo con la clasificación y jerarquización establecida en el POT.

Subsistema Vías Inter-Regionales

Para el caso específico del Plan Parcial las vías que existen actualmente y que afectan el desarrollo del proyecto dentro de la clasificación por subsistemas mencionados anteriormente, se encuentra el Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) (calle 25) en el tramo definido entre la Carrera 100 y el Río Jamundí y el Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada (VIR-2), los cuales bordean el costado occidental del predio.

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

Sobre el costado occidental del predio se encuentra la calle 25, la cual corresponde a una vía nacional desde el río Lili. Recorre parte del costado occidental hasta su intersección con la vía a Puerto Tejada a la altura de la carrera 122. La vía actualmente está conformada por dos calzadas de sección variable entre 7 y 9 metros cada una y un separador tipo New Jersey en el eje de la vía; cada calzada cuenta con dos carriles y una berma discontinua y despavimentada. Por el costado occidental de la vía en el tramo correspondiente al Plan Parcial Piedrachiquita, se encuentra el eje del corredor férreo a una distancia de 18 metros. En este tramo de la vía el corredor férreo y la vía se acerca notoriamente. Una franja de sección entre 3.5 a 6 metros separa la calzada oriental de la vía del límite

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

occidental del Plan Parcial. Sobre ésta calzada se encuentra el principal acceso al predio, ubicado a unos pocos metros del extremo nor-occidental del área de planificación, en límites con el predio de Autocine de Cine Colombia. La vía Cali-Jamundí (calle 25) constituye el principal acceso por el sur a Cali, presenta congestión permanente y una muy alta accidentalidad debido al tráfico constante.

La sección transversal de esta vía clasificada como Corredor inter-regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) está definida en el artículo 74, de 110 metros en el tramo comprendido entre la carrera 100 y el río Jamundí.

El área de reserva para el transporte masivo según el artículo 74 del POT, es de 30 metros mínimo. En el artículo 73 Corredor Inter-Regionales de Transporte Masivo se define el área propiamente dicha del corredor en 55 metros, distribuidos a partir del eje de la vía férrea en 27.5 metros a cada lado. Acorde a la sección planteada en el POT, las calzadas existentes corresponderán a la futura calzada central oriental. Queda pendiente por construir las calzadas central y lateral del costado occidental las cuales se localizarán sobre la margen occidental de la vía férrea, los sistemas de ciclo vías y senderos peatonales y la calzada lateral del costado oriental. Esta última afecta el Plan Parcial.

Con base en información suministrada por Planeación Municipal no existe aún un diseño aprobado para esta vía. Sin embargo, el Ingeniero Germán Arboleda de Ingeniería de Consulta Ltda., elaboró en 1997 el diseño de este Corredor para la Secretaría de Infraestructura y Valorización como parte del proyecto del Sistema Integrado de Transporte Masivo - Tren Ligero, con secciones idénticas a las adoptadas por el POT, y el cual se ha constituido en referente para las intervenciones en ese sector. Para efectos

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

del presente plan parcial se asumió el trazado de la intersección propuesta a la altura de la carrera 122.

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

El tramo de la vía a Puerto Tejada entre su intersección con las calle 25 (vía Cali-Jamundi) hasta su intersección con la carrera 122, es el complemento del límite occidental del predio. Esta vía permite la conexión con Puerto Tejada y demás municipios del norte del Cauca, al igual que con los parques industriales desarrollados con ocasión de los beneficios de la Ley Páez. Actualmente la vía está conformada por una calzada de 7.5 metros con doble sentido sin separador central. Se encuentra separada del lindero del predio por una franja que oscila entre 10 y 12 metros. Según el POT

La sección Transversal para esta vía clasificada como Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada (VIR-2) está definida en el Artículo 74 del POT, de 70 metros en el tramo comprendido entre la carrera 100 y el río Jamundí.

Subsistema de Vías Urbanas – Vías Arterias Principales VAP

Para el caso específico del Plan Parcial las vías que afectan el desarrollo del proyecto dentro de esta clasificación se encuentra la Carrera 122 y La Avenida Ciudad de Cali o Calle 48. Estas vías hacen parte de la extensión del Plan Vial de la ciudad que atraviesa el predio en las dos direcciones y permiten su franca articulación con la ciudad consolidada.

Carrera 122

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Actualmente esta vía comienza al oeste de la vía Cali-Jamundí (calle 25) a la altura de la intersección da esta última con la vía que conduce al municipio de Puerto Tejada. Comunica con la vía que conduce al Parque de la Salud y al corregimiento de Pance. Está conformada por una calzada de 7.5 metros con doble sentido sin separador central y carece de andenes. A partir de la calzada existe un aislamiento que la separa de los cerramientos de las parcelaciones, conjuntos de vivienda y de algunos equipamientos educativos ubicados a ambos lados.

Acorde al plano “Jerarquización del Sistema Vial” adoptado en el POT se plantea la continuidad del trazado de la carrera 122 hacia el oriente, la cual comienza dentro del área de plan parcial afectando la totalidad del lindero sur-occidental del mismo. En este costado, el eje de la vía coincide con el lindero del predio de manera que la afectación es compartida con el predio vecino Hacienda El Capricho. Se encuentra clasificada como vía arteria principal y la sección transversal propuesta acorde al Anexo 4.3 Dimensionamiento de vías, es de 45 metros, definido para el tramo comprendido entre la vía Cali-Jamundí (calle 25) y la calle 6, límite del área de expansión.

Calle 48 - Avenida Ciudad de Cali

Actualmente la Avenida Ciudad de Cali está construida y habilitada entre la carrera 1 y el río Lili en el sector conocido como Urbanización Alférez Real en la zona urbana. Ningún tramo de su prolongación hacia el área de expansión Corredor Cali-Jamundí donde está ubicado el Plan Parcial, ha sido construido aún.

Acorde al plano “Jerarquización del Sistema Vial” adoptado en el POT se plantea la continuidad de la calle 48 o Avenida Ciudad de Cali, cruzando en sentido norte – sur el área de Plan Parcial, en el sector oriental del

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

mismo. La calle 48 se encuentra clasificada como vía arteria principal y su sección transversal propuesta según el Anexo 4.3 Dimensionamiento de vías, es de 60 metros para el tramo comprendido entre la carrera 50 y el río Jamundí.

Los estudios y diseños de la Avenida Ciudad de Cali fueron realizados por la firma consultora Jorge Paz y Cia. Ltda. en febrero de 1995, estudio aprobado por el Departamento de Planeación Municipal de Cali. Se prevé su prolongación hasta la Carrera 168, con inversión de parte del Municipio en las calzadas centrales y la construcción de las calzadas laterales por parte de los urbanizadores.

Subsistema de Vías Urbanas – Vías Arterias Secundarias VAS

Las vías que afectan el desarrollo del proyecto dentro de ésta clasificación se encuentra la Carrera 120 y la calle 42. Estas vías hacen parte de la extensión del Plan Vial de la ciudad. La primera bordea el costado norte del área de planificación y la segunda atraviesa en sentido norte – sur paralela a la vía Cali-Jamundí (calle 25)

Carrera 120

Actualmente la carrera 120 al igual que la carrera 122, se desarrolla a partir de la vía Cali-Jamundí (calle 25) a la altura del Colegio Mayor Alférez Real - límite del perímetro urbano- hacia el oeste, atravesando parte de la zona urbana, desde la calle 25 hasta la calle 18 o Avenida Cañasgordas. Al occidente de esta última, la carrera 120 no tiene continuidad debido a que esta zona se encuentra semiurbanizada mediante parcelaciones y construcciones aisladas desde la década de los 60 que inhiben su prolongación. Según el POT

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

El Sistema Vial de la ciudad definido en el POT según el plano “Jerarquización del Sistema Vial” adopta el trazado de la carrera 120 por el costado norte del Plan Parcial, coincidiendo en algunos tramos con el lindero del Plan y en otros afectándolo significativamente, al quedar totalmente incluida dentro del área de planificación. La carrera 120 está clasificada como Vía Arteria Secundaria y su trazado se define desde la vía Cali-Jamundí (calle 25) hasta la calle 61, límite del área de expansión. Acorde al Anexo No. 4.3 Dimensionamiento de Vías, la sección transversal propuesta para la carrera 120, se encuentra dividida en dos tramos con diferente sección. El primer tramo comprendido entre la vía Cali-Jamundí (calle 25) y la calle 48 o Avenida Ciudad de Cali le corresponde una sección de 25 metros, el segundo tramo definido entre la calles 48 y 61, límite del área de expansión, le corresponde una sección de 37 metros.

Calle 42

Actualmente la calle 42 está construida solamente hasta la carrera 98, urbanización Alférez Real al norte del río Lili.

El Sistema Vial de la ciudad definido en el POT según el plano “Jerarquización del Sistema Vial” adopta el trazado de la calle 42, paralela a la vía Cali-Jamundí (calle 25), cruzando en sentido norte – sur el área de Plan Parcial. La calle 42 se encuentra clasificada como Vía Arteria Secundaria y su trazado está adoptado desde la carrera 29 dentro del área urbana al oriente de Cali hasta el Río Jamundí al sur.

Acorde al Anexo 4.3 Dimensionamiento de Vías, la sección transversal propuesta para esta vía, es de 27.6 metros, definido para el tramo comprendido entre la carrera 50 y la carrera 180.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

La sección propuesta, coincide con la sección establecida en el Esquema Básico vigente No. 0899 del 24 de octubre de 1995, aprobado por el Departamento Administrativo de Control Físico expedido para la Parcelación Piedragrande. En el Esquema Básico en mención, el diseño de la calle 42 entre las carreras 118 y 120 al norte del Plan Parcial en los predios correspondientes a la Hacienda Piedragrande, se rediseñó conforme al oficio DAPM No. 14578 del 13 de octubre de 1995; diseño que plantea una pronunciada curva en dirección al occidente a la altura de la casa de Hacienda, con el fin de esquivar la edificación y sus anexidades: baños y corrales y sus jardines circundantes, declarados Bien de Interés Cultural de la Nación y proporcionarle un área de protección, ya que el inicial trazado propuesto por plan vial de la ciudad, atravesaba la Casa de Hacienda .

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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.

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 publica 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,

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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.

Cualquier extensión de redes de media tensión que se proyecte, debe ser en configuración trifásica aérea calibre mínimo 2ACSR hasta el predio, e internamente en el predio las redes deben ser subterráneas en calibre mínimo 2XLPE-15KV ó el que indique EMCALI en los datos básico. Las redes de baja tensión como son las de alumbrado público, se deben proyectar subterráneas, teniendo en cuenta que el proyecto se considera que corresponde a los estratos 4, 5 y 6. Circuito de media tensión 13.2 kv que pasa por el costado oriental de la vía Cali –Jamundí, calle 25.

COMPONENTE AMBIENTAL

La Hacienda Piedrachiquita, se encuentra dentro de la cuenca de la acequia 5-3 que es una subderivación de la acequia Grande, la cual nace en el río Pance con un caudal asignado de 1168.66 lps. A su vez la acequia 5-3 tiene un caudal asignado de 419.75lps, siendo la acequia principal de las cuatro acequias que cruzan la hacienda, siendo las otras tres las 5-3-5-3, 5-3-6 y 5-3-7, todas subderivaciones de la acequia 5-3.

Por su ubicación latitudinal, entre 3 y 4 grados de Latitud Norte, los valores medios de algunas variables meteorológicas como la temperatura, la presión atmosférica y la humedad relativa, son muy estables a lo largo del año; siendo en cambio importantes sus oscilaciones diarias así como la función de la altura sobre el nivel del mar.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Las estaciones de verano e invierno están definidas por la magnitud de las lluvias, por lo tanto, no existen aquí estaciones de origen térmico como en las latitudes media y alta, sino que la región disfruta de un clima tropical húmedo influenciado en forma local por la Cordillera de los Andes y el Océano Pacífico. También debido a su localización ecuatorial, los vientos son en general muy débiles, determinados por las circulaciones del valle-montaña. El parámetro climático más variable y por lo tanto de mayor importancia en el área es la precipitación y después la temperatura por su variación a lo largo del día.

Debido a la ausencia de registros de caudales máximos sobre el cauce de las acequias que cruzan la Hacienda Piedrachiquita, es imposible el cálculo de estos caudales para diferentes períodos de retorno mediante métodos directos como los estadístico-probabilísticos. Por lo tanto, se consideró técnicamente apropiado emplear otro método diferente para el cálculo de caudales máximos, como el método Racional. Este método corresponde a un modelo del tipo Precipitación-Escorrentía, el cual está basado en las características físicas de las áreas y el comportamiento meteorológico de la zona en estudio.

Teniendo en cuenta que la ubicación del predio está dentro de los límites de la ciudad de Cali, se utilizará la curva IDF propuesta por EMCALI (Normas para el diseño de sistemas de alcantarillado, 1999) para la zona suroccidental por encima de la cota 1150 msnm, que aunque está por encima de la hacienda Piedrachiquita, si es la curva que más cerca está a la zona del proyecto.

Manejo Aguas Externas

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Para las aguas externas al área del proyecto, se consideran por separado las provenientes de la escorrentía superficial ocasionada por las lluvias y las de las acequias de riego provenientes del río Pance.

El caudal máximo que permite la alcantarilla actual de 36" ubicada sobre la vía a Puerto Tejada, es de 1.72 m³/s, se recomienda que al interior del desarrollo urbano se construyan las obras para permitir el manejo del caudal aportado por la situación actual, pues el aporte de toda la cuenca de drenaje deberá manejarse de acuerdo a la infraestructura que se identifique a futuro a nivel ciudad, pues ese caudal está intervenido en varias obras aguas arriba por fuera del predio. Para el manejo de este caudal de 1.72 m³/s, se propone la construcción en el tramo inicial de 193 m de una alcantarilla en tubería de 36" ó 900 mm, hasta entregar a un canal abierto ubicado en la zona verde al interior de la urbanización. Para este canal empradizado, se propone una sección transversal trapecial con 0.5m. de plantilla (base) y taludes 1H a 1V.

Para el cruce de este canal con las vías, se deben construir alcantarillas en tuberías de 36" ó 900 mm. Se confirma entonces el planteamiento fundamental: Se respetan las acequias existentes, mediante su incorporación al sistema pluvial, y se maneja un canal abierto que será receptor de las aguas lluvias, hasta las salidas en alcantarilla existentes aguas abajo, como continuación del sistema existente.

Se recomienda hacer gestiones ante EMCALI para la construcción del canal interceptor paralelo a la vía Cali-Jamundí (calle 25), que descargará sus aguas al río Lili y de esta forma evitar que las aguas externas ingresen al proyecto. En caso de realizarse la intercepción de las aguas externas, no se requiere la construcción del manejo de aguas externas aquí planteado.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Otras de las fuentes externas de agua, son las acequias de riego que atraviesan el proyecto y que corresponden a las acequias 5-3; 5-3-5-3; 5-3-6 y 5-3-7. Teniendo en cuenta que estas acequias cuentan con servidumbre por el área del proyecto, es necesario modificar su trazado de tal forma que los usuarios aguas abajo reciban el caudal asignado. Para el manejo de estas acequias, se proponen dos obras, la primera corresponde al manejo de la acequia 5-3-5-3, que discurre por el costado sur del proyecto.

Teniendo en cuenta que por el costado sur hay proyectada una vía con doble calzada, es factible que en vez de tubería se pueda construir un canal en tierra por el separador de esta, lo cual queda como alternativa, aunque se recomienda la tubería, tal como se diseña y costea en este proyecto. La segunda obra propuesta para el manejo de las acequias, es un entubamiento perimetral por los costados occidental y norte del proyecto que manejen al agua de la acequia 5-3 y de las subderivaciones que salen de esta mediante la construcción de las respectivas obras de reparto. El caudal asignado a esta acequia es de 419.75 lps y para su manejo se propone una tubería de 500 mm de diámetro y del tipo Novafort. Este planteamiento permite manejar las aguas respetando los caudales y puntos de entrega actuales, para no altere el entorno. De igual manera a como se indicó para la otra acequia, es factible el manejo de esta agua mediante canal abierto por el separador de las vías.

Manejo aguas internas

Se propone un manejo con almacenamiento temporal para la regulación de picos de las crecientes internas, en un espacio dispuesto para el efecto en la parte baja del proyecto. Así se podrá asegurar que las entregas de las aguas pluviales se harán por gravedad hacia las salidas ya existentes, sin alterar las condiciones de aguas abajo, y que en los casos en los que la capacidad de las alcantarillas de aguas abajo se vean copadas, se

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

tendrá de manera automática la posibilidad de guardar las aguas de creciente interna en el espacio de 12630 m3 dispuesto para ello, como se aprecia en los planos.

Este espacio tiene salida por gravedad hacia el sistema existente aguas abajo, y será un facilitador del manejo del agua lluvia en la medida en que la regulará para evitar picos y desbordamientos. Tanto el sistema vial como el alcantarillado sanitario han sido diseñados por especialistas en total coordinación con el manejo pluvial, para hacer de este proyecto un conjunto coherente y de alto componente técnico, para garantizar el apropiado manejo de una infraestructura sostenible.

PROPUESTA URBANÍSTICA 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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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-orienté 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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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.

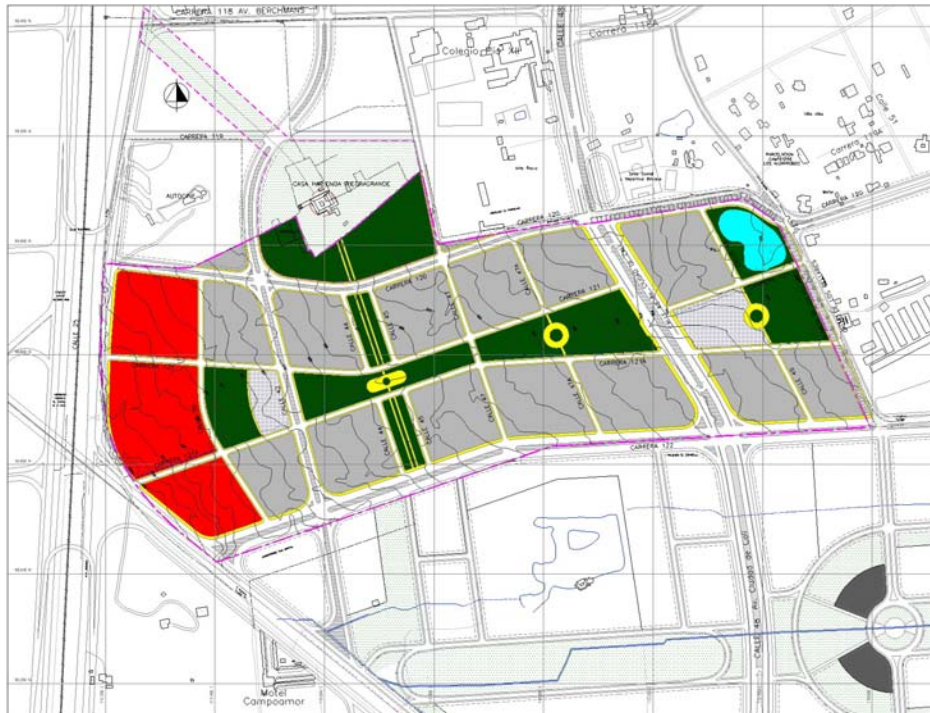
Planteamiento urbanístico

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 transversalmente 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 2008

()



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.

Las características de los sistemas de espacio público, ambiental, vial, de patrimonio y el de servicios públicos están descritos en el capítulo correspondiente al diagnóstico que recoge además las determinantes para cada uno de ellos establecidas por Planeación Municipal en el POT. A

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

continuación se describe la propuesta para cada uno de los sistemas correspondientes al ámbito del Plan Parcial.

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.

Parque Longitudinal Piedrachiquita

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

Tal como se enunció en el capítulo 4, el Ministerio de Cultura mediante Concepto No. 412 – 1955 – 2007 del 27 de junio de 2007 (Anexo 3.5) 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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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 empujando 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 transversal 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.

Espacio Público por habitante

Para el proyecto de Plan Parcial, el indicador de Espacio Público efectivo por habitante se ha calculado con base en la cesión pública obligatoria para zona verde y se ha dividido por el número de habitantes esperado al año de saturación del proyecto (10.800 habitante). De lo anterior se obtiene un índice de 11.73 metros cuadrados de zona verde por habitante.

Cesiones Públicas Obligatorias

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Zonas Verdes

Las cesiones públicas obligatorias se concentran en tres elementos del sistema de espacio público, el de mayor jerarquía y que estructura el proyecto es el Parque Longitudinal Piedrachiquita, el segundo es el Parque de la Casa de la Hacienda Piedragrande y el tercero que articula de manera transversal los dos anteriores es el Parque de conexión entre las Haciendas El Capricho y Piedragrande. Estas zonas verdes constituyen el 18 % de la cesión pública obligatoria para zonas verde, equivalente al 18% del área bruta del Plan Parcial.

El Parque Longitudinal Piedrachiquita se encuentra constituido por 4 zonas verdes A, B, C y D, delimitadas por elementos del sistema vial. La zona verde A tiene una cabida de 11.316.28 m² y está ubicada al costado occidental del parque sobre la calle 30 colindante con el área propuesta para el equipamiento comunitario identificado como Eq.1.

La zona verde B tiene una cabida de 16.455.91 m² y se encuentra enmarcada por las calles 42 y 47. Permite la articulación con las zonas verdes que conforman el parque de conexión con las haciendas ubicadas al norte y sur del Plan Parcial. La zona verde C tiene una cabida de 24 531.98 m² y está delimitada por las calles 47 y 48. Con forma de trapecio se abre sobre la calle 48. La zona verde D tiene una cabida de 14 512.91 m² y está ubicada en el extremo oriental del Plan Parcial sobre la Alameda de los Pellares. Colinda con la segunda área propuesta para el Equipamiento denominada Eq 2. La zona verde E tiene una cabida de 31 051.99 m² y comprende el parque entorno a la Hacienda Piedragrande y está definida al norte por el lindero que separa Piedrachjquita de Piedragrande, al sur por la carrera 120, al occidente por la calle 42 y al oriente por la calle 47. Las zonas verdes F y G tienen cabidas de 5 410.09 m² y 5 327.53 m² respectivamente y conforman los parques de conexión entre las Haciendas El Capricho y Piedragrande. Están delimitadas por las calles locales 44 y 45 y se ubican al norte y sur del parque longitudinal, conformando el sistema de parques en cruz que estructuran el Plan Parcial.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

El conjunto de las zonas verdes propuestas descritas anteriormente cubren un área de 108.606,69 metros, correspondiente al 18 % de área bruta del plan parcial, se encuentran numeradas con las letras A a la G.

Equipamientos Comunitarios

En el cuadro que se muestra a continuación, se presenta una evaluación de los requerimientos de equipamientos del Plan Parcial a la luz de los estándares de Equipamientos establecidos en el artículo 158 del POT. De conformidad con los estándares citados, en este Plan 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.

En cuanto al equipamiento colectivo recreativo, el Plan Parcial asume la adecuación del establo y los corrales con el fin de que sean utilizados como instalaciones complementarias para recreación consistentes en kiosco y juegos infantiles, sin perder su carácter y valores como patrimonio cultural y ante todo para garantizar su preservación, en concordancia con lo establecido en el artículo 231 numeral 7 del Acuerdo 069 de 2000.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Sistema de Patrimonio

El BICN Casa de Hacienda Piedragrande al igual que sus anexidades: el establo y los corrales, ubicados estos últimos, tal como se expuso anteriormente, 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 metros cuadrados, de los cuales 274 metros cuadrados corresponden al establo y 1695.8 metros cuadrados a los corrales. Por sus condiciones espaciales y paisajísticas, se propone adecuarlos para recreación activa, los corrales para juegos infantiles y el establo con su estructura cubierta y muy aireada como kiosco.

Recorridos Culturales entre la casas de hacienda Piedragrande y El Capricho a través de los planes parciales Piedrachiquita y El Capricho

Sistema Vial

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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. A continuación se detallan cada una de las vías que componen el sistema vial, describiendo su sección y función dentro del esquema vial.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

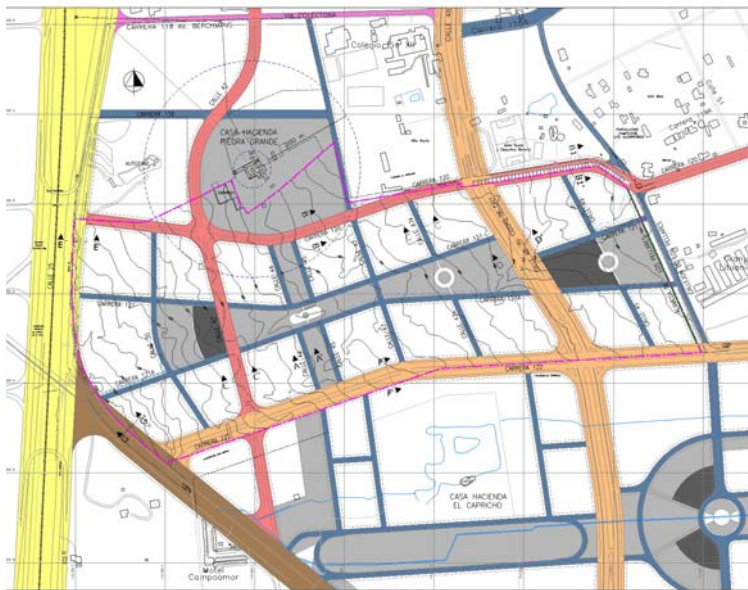
ACUERDO No de 2008

()

Vías Inter-Regionales

A. 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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

(VIR-0) (calle 25) hasta el lindero noroccidental de la Corporación Universitaria San Martín formado por la continuidad de la carrera 122.

El Plan Parcial acoge la sección de esta vía planteada en el POT de Cali, de manera que su ampliación afecta parte del costado sur occidental del predio correspondiente a la calzada de servicio, el separador vial y parte de la calzada central.

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 estan a cargo de INVIAS. Por su característica de vía 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).

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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.

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. La sección de 25 metros, acogida por el Plan Parcial, corresponde al Esquema Básico No. 0899 del 24 de octubre de 1995, aprobado para la Hacienda Piedragrande colindante al norte del Plan Parcial. En este Esquema Básico el trazado de la carrera 120 estaba planteado en línea recta prolongando el trazado de

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

la vía existente en la zona urbana, afectando parte del establo y los corrales por su proximidad a la Hacienda Piedragrande considerada un BICN. Por tal motivo, el Plan Parcial propone ajustar el trazado de la vía conservando tanto la sección del referido 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.

Como parte de la propuesta urbanística aprobada por el Ministerio de Cultura, el Plan Parcial propone el desplazamiento hacia el sur el eje de la carrera 120, entre el primer tramo definido entre las calles 30 y 48 buscando proteger el área del Bien de Interés Cultural delimitando un parque entorno a la Hacienda Piedragrande.

En el segundo tramo definido entre la calle 48 hasta la Alameda de los Pellares, el eje de la carrera 120 se desplaza en sentido norte y se amplía la sección del separador en 5 m. adicionales con el fin de proteger los referidos árboles de teca, ubicados en la franja adyacente al predio por este costado, propiedad de Peláez y Cia. En consecuencia, el trazado de la vía se ajusta a la localización de los árboles de teca dentro del separador, conformando una curva en el extremo nororiental del predio, que permite su empate con la vía existente ubicada al sur de la Parcelación Campestre los Algarrobos.

Acorde a lo anterior, 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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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 transversal 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 islotes que facilitan los cruces en ambos sentidos.

El Plan parcial cederá y adecuará la totalidad de ésta vía.

Vías Locales

Las carreras 121 y 121 A atraviesan longitudinalmente toda el área de Plan Parcial conectando el Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (calle 25) al occidente y la Alameda de los pellares al oriente. El trazado sinuoso de éstas dos vías responde a que ambas se trazaron de forma paralela a las vías de borde, es decir, la carrera 121 paralela a la 120 y la carrera 121 A, paralela a la 122, conformando dos franjas longitudinales regulares en los extremos que contienen las manzanas destinadas a la vivienda y una franja a su interior

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

que conforma el parque longitudinal Piedrachiquita definido entre la calle 30 y la alameda de los Pellaes.

Perpendicular a la carreras 121 y 121 A, a la altura de la casa de Hacienda Piedragrande, se propone las calles 44 y 45 que delimitan las dos zonas verdes perpendiculares al Parque Longitudinal Piedrachiquita, de manera que a través de éstas calles se articular los parques en forma de cruz con el parque propuesto entorno a la casa de hacienda y con las zonas verdes de el Plan parcial El Capricho. La sección planteada para estas vías corresponde a la misma sección de las carreras 121 y 121 A por ser vías locales.

C. Calles 30 y 47

Las calles 30 y 47 se proponen de manera transversal al parque longitudinal y paralelas a Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (calle 25), su principal característica es que estas dos vías se plantean de forma continua conectando las carreras 120 y 122 que bordean el área de Plan Parcial. La calle 30 define el costado occidental del Parque Longitudinal y la calle 47 atraviesa completamente el Parque Longitudinal.

Son paralelas a las anteriores. Su principal característica es que estas dos vías se interrumpen al llegar al parque longitudinal evitando la fragmentación del mismo y conectándolo en sentido norte – sur con las vías principales de borde. A pesar de no tener continuidad vehicular estas dos vías permiten la continuidad del flujo peatonal mediante vías peatonales y pequeñas plazoletas ubicadas en su intersección con el Parque Longitudinal.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Vías Peatonales

Alameda de los Pellares

Corresponde a un andén de 2.4 metros de sección, que será cedida y adecuada, contiguo a la franja arborizada de 10 metros 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

Estructura de Manzanas

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 metros cuadrados. 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 metros

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

cuadrados y 31723,25 metros cuadrados, respectivamente. Las siguen en dimensión las manzanas No. 7 y 15 ubicadas sobre la calle 48, las cuales tienen una cabida de 21112,06 m² y 22234,87 metros cuadrados, respectivamente.

Las demás ubicadas entorno al Parque Longitudinal Piedrachiquita correspondientes a las manzanas No 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 17 tiene una forma regular y una cabida que va desde los 12307,56 metros cuadrados hasta los 19922,74 metros cuadrados. 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. Tienen una cabida de 2397,59 metros cuadrados y 706,46 metros cuadrados, respectivamente.

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

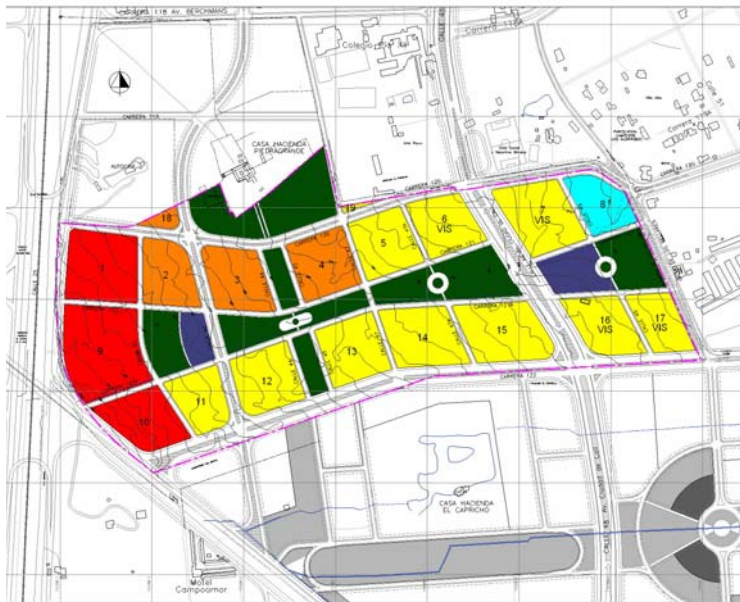
Las manzanas clasificadas con el Área de Actividad Residencial Predominante corresponden a las Manzanas No. 5, 6 y 7 ubicadas entre las calles 47 y 49 y entre las carreras 120 y 121 al norte del Parque longitudinal Piedrachiquita y las manzanas No. 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 ubicadas al sur del mismo 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 sobre 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. La asignación específica de los usos del Suelo se regirá por la matriz de clasificación y jerarquización de usos (artículos 247 y 250 del POT de Cali) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000. El Equipamiento Básico Comunitario deberá ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Normas Urbanísticas

Los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan Parcial, deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en especial las determinadas para cada área de actividad, así como las contenidas en los artículos: 366 Estacionamiento de vehículos y Zonas de cargue y descargue y 367 a 380 relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial y la urbanización en áreas de actividad comercial e industrial. Conforme a lo dispuesto en el artículo 367 del Acuerdo 069 de 2000, 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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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, definidas en el decreto de aprobación del Plan Parcial y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000.

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.O)	0.24	Índice máximo de ocupación (I.O)	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.O)	0.65	Índice máximo de ocupación (I.O)	0.70

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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	AGRUPACIONES	
	UNF.-BIF.	MULTIF.	OTROS USOS	GRAL.	UNF.-BIF.	UNF.-BIF.	OTROS USOS	UNF.-BIF.	MULTIF.	OTROS USOS	UNF.-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

Estrategias de gestión y de intervención del suelo

Se entiende como "Gestión del proyecto", el conjunto de previsiones u operaciones técnicas, económicas y de promoción necesarias para llevarlo a cabo de manera exitosa. Por previsiones u operaciones técnicas, se entienden las relacionadas con la dotación de las infraestructuras para vías, servicios públicos, las cesiones correspondientes a zonas verdes y equipamientos, la subdivisión en etapas y proyectos y las fases y prioridades para su desarrollo incluyendo los sistemas e instrumentos que permiten distribuir las cargas o costos que se originan en el proceso de urbanización y/o construcción, así como los beneficios o ganancias provenientes de los desarrollos urbanísticos o constructivos entre todos los interesados o beneficiarios del Plan Parcial. La identificación de esos costos y beneficios y su forma de reparto ajustada al nuevo marco normativo que aporta la Constitución expedida en 1991, la Ley 388 de 1997 y las

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

disposiciones sobre ordenamiento territorial de carácter municipal, determinan la viabilidad del desarrollo urbanístico.

Instrumentos de gestión

Con el fin de garantizar el principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, la ley 388 de 1997 tiene previstos una serie de instrumentos que dentro de una Unidad de Actuación Urbanística, facilitan el reparto de cargas y beneficios. Estos instrumentos son: el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes. Las dos primeras son necesarias cuando se requiere modificar o establecer una nueva división predial mientras que la última se utiliza cuando las cargas y beneficios pueden ser distribuidos equitativamente entre sus propietarios sin necesidad de modificar la prediación original. En el caso específico del Plan Parcial Piedrachiquita, es necesario mencionar que el reajuste de tierras y la integración inmobiliaria no tienen una aplicación práctica, dada la característica de tener como único propietario los Hermanos Velasco Reinales, quienes en este caso asumen la totalidad de las cargas locales del predio dentro del proceso de urbanización previsto en la Ley. Sin embargo, las obligaciones urbanísticas se han establecido para cada Unidad de Gestión con el fin de facilitar si fuere del caso, la venta parcial del predio, en cuyo caso se comportaría como la cooperación entre partícipes.

Por las mismas razones antes indicadas, tampoco se hace necesario delimitar Unidades de Actuación Urbanística que impliquen la gestión asociada de sus propietarios y el trámite de ejecución determinado en la ley 388 de 1997, en especial en los artículos 42 a 46. En consecuencia el desarrollo del Plan Parcial se hará por medio de Unidades de Gestión, en los términos previstos en el decreto 2181 de 2006, tal como se describen a continuación.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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. Es necesario aclarar que el periodo de ejecución corresponde al tiempo estimado para llevar a efecto las obras de urbanización y es el que se utiliza para efectuar la simulación financiera, mientras que el de la vigencia del Plan Parcial veinte (20) años permite garantizar la estabilidad de las normas en él contenidas.

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. El cobro de la Participación en Plusvalía, está reglamentada mediante el Decreto Nacional 1788 de 2004.

De acuerdo a éste para establecer el efecto Plusvalía derivado de cualquiera de los hechos generadores debe establecerse la condición del predio en la reglamentación urbanística existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen, con el fin de verificar la configuración real del hecho

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

generador de plusvalía al efectuarse el cambio de norma. La condición normativa anterior del predio, con respecto a la determinada en el POT es la establecida en el Acuerdo 30 de 1993, según la cual es un predio localizado en las áreas de expansión urbanas, específicamente denominada "Poligonal G" establecidas mediante el Acuerdo 14 de 1991) y reglamentada con respecto a los usos del suelo y normas urbanísticas en el artículo 243 del Acuerdo 30 de 1993 (Estatuto de Usos del Suelo), cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 243: Área de Expansión Residencial localizada en la poligonal G y delimitada en el Plano N° 1 y se asimilará para su desarrollo al área de actividad residencial R-2 de la parte urbana, a partir de la dotación de los servicios públicos por parte de Emcali y/o el urbanizador o constructor con la supervisión y visto bueno de Emcali. Parágrafo1: si la respectiva área no cuenta con servicios públicos, mantendrá su carácter de zona agrícola". Con la expedición del POT, mediante el Acuerdo 069 de 2000, el área donde está localizado el Plan Parcial se convierte en la única Área de Expansión de la ciudad y se denomina Corredor Cali Jamundí (Artículos 201 y 202 del Acuerdo 69/00). Esta área de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 debe desarrollarse mediante Plan Parcial.

Con respecto a los aprovechamientos o edificabilidad asignadas al predio, la norma anterior Acuerdo 30 de 1993, lo asimilaba como ya se mencionó al Área de Actividad R2 con lo cual al predio se le asignaba la máxima edificabilidad posible, pues quien disponía de predios mayores a 4.000 metros tenía la posibilidad de plantear libremente la altura, el sistema de urbanización y el número de unidades de Vivienda. A continuación se transcriben las normas de ocupación para el Área de Actividad Residencial R-2, las cuales están determinadas en el Título III artículos 51 a 55 del citado Acuerdo 30: Artículo 51. Determinase como Área de Actividad Residencial R-2, la delimitada en el Plano N° 1 y es aquella que

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

presenta además de la actividad Residencial usos compatibles y necesarios para su buen funcionamiento. Artículo 52.

Los edificios que se desarrollen en esta Área de actividad podrán alcanzar una altura máxima de doce (12) pisos en cualquier punto del terreno. Parágrafo 1: Para lotes iguales o mayores a cuatro mil (4.000) metros cuadrados, la altura será libre. El urbanizador podrá proponer el sistema de urbanización, el número de unidades de vivienda, siempre y cuando conserve el índice de habitabilidad y demás normas generales consignadas en el presente Estatuto. Parágrafo 2: El sector comprendido entre la calle 5ª, calle 4ª A, Carrera 34 y carrera 36, tendrá una altura máxima de cuatro (4) pisos, con el fin de preservar el cono visual del Parque Panamericano hacia el Cerro de Los Cristales.

Artículo 53: Los proyectos que se desarrollen en esta zona deberán cumplir con los siguientes aislamientos:

Aislamientos posteriores: - Para edificios hasta de cuatro (4) pisos: Tres (3) metros - Para edificios de cinco (5) pisos a ocho (8) pisos : Cuatro con cincuenta (4.50) metros - Para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos: seis (6) metros - Para edificios de trece (13) pisos a quince (15) : ocho (8) metros - Para edificios de dieciséis (16) a veinte (20) pisos: diez (10) metros - Para edificios de más de veinte piso: Doce (12) metros más un metro adicional por cada piso. Aislamientos Laterales, se exigirá a partir del quinto (5) piso, así: - Para edificios de cinco (5) pisos a doce (12) pisos : Cinco (5) metros - Para edificios de trece (13) pisos a quince (15) : ocho (8) metros - Para edificios de dieciséis (16) a veinte (20) pisos: diez (10) metros - Para edificios de más de veinte piso: Doce (12) metros más un metro adicional por cada piso. Artículo 54: Los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros de calzada, no podrán sobrepasar sus construcciones alturas de tres (3) pisos.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Artículo 55: Los predios afectados por los corredores de comunicaciones existentes en la ciudad y localizados entre el edificio de Telecom y el monumento de Las Tres Cruces, la Central telefónica de Tequendama y el monumento de Las Tres Cruces y los demás que se determinen para el manejo de las comunicaciones en la ciudad, deberán sus propietarios solicitar a Telecom o a Emcali, según sea el caso, concepto sobre factibilidad de alturas con el fin de no obstaculizar dichos corredores. Parágrafo: Para determinar los corredores de comunicaciones, el Departamento Administrativo de Control Físico, elaborará un plano de acuerdo a la información suministrada por Emcali el cual deberá ser adoptado por Decreto Municipal.

Es necesario mencionar que al expedirse el POT, si bien el área conserva su clasificación de suelo como "Área de Expansión", fue despojada de su asignación general de usos del suelo y normas de ocupación. En consecuencia la comparación con respecto a los aprovechamientos debe hacerse con base en las normas propuestas por el Plan Parcial. Esta comparación se muestra en la tabla a continuación En términos generales se puede concluir que en el Plan Parcial "Piedrachiquita", no se genera Participación en Plusvalía por los hechos derivados de su inclusión como área de expansión pues desde este punto de vista sus condición normativa es idéntica, ni tampoco, por cambio de zonificación o por un mayor aprovechamiento, pues la zonificación asignada es similar a la anterior y la norma de ocupación propuesta produce un menor aprovechamiento que la permitida en el R-2 del Acuerdo 30 de 1993.

Simulación Urbanística y Financiera

El ejercicio de Simulación Urbanística-Financiera, permite modelar y ajustar las características de las diferentes etapas propuestas para ocupación del territorio, con base en los aprovechamientos urbanísticos (metros

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

cuadrados vendibles en vivienda y otros usos) asignados por el Plan. En todos los casos, se pretende que el resultado final (ventas totales del proyecto) permita sufragar la totalidad de los costos de construcción y del desarrollo del proyecto, el valor del suelo bruto y el margen de utilidad del proyecto. No obstante el ejercicio realizado al formular los proyectos definitivos se podrá ajustar algunos aspectos relativos al tipo y cantidad de producto inmobiliario definido, teniendo en cuenta que las cargas asignadas en este ejercicio son las que debe cumplir de conformidad con lo establecido en la ley. En este Plan Parcial el ejercicio se realiza para la etapa de urbanización del terreno, es decir no incluye la construcción y venta de edificaciones. Para realizar el flujo de fondos se determinó como parámetro de cálculo un periodo de ejecución de 5 años para las obras de urbanización, es decir un promedio de 12 Has por año. Este periodo como se explico en el capítulo anterior es independiente del plazo estimado para la vigencia del decreto que adopta el Plan Parcial que es de veinte (20) años

El Plan Parcial Piedrachiquita tiene una extensión de 603.357,52 metros cuadrados.

El área destinada al sistema vial total es de 166.076,15 metros cuadrados que representan el 27,53% del total del área del proyecto, de éstos, 113.723,25 corresponden al sistema de vías principales y los restantes 52.352,9 a vías locales. Adicionalmente el proyecto tiene una afectación temporal que equivale al 2,09% del área bruta derivada de la laguna de regulación con un área de 12.632,95 metros cuadrados. El área total de cesiones obligatorias para zonas verdes y equipamientos, es del 21% sobre área bruta, que equivalen a 126.705,08 metros cuadrados.

El área para desarrollar resultante después de descontar las áreas de cesión obligatoria y la afectación temporal, es de 297.940.97 metros

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

cuadrados, de los cuales se proponen 72.086,20 metros cuadrados como Área de Actividad Económica Predominante; 52.134,64 metros cuadrados para el área de Actividad Residencial Neta; 108.928,95 metros cuadrados destinados al área de Actividad Residencial Predominante para vivienda no VIS y 64.791,18 metros cuadrados también zonificada como Área de Actividad Residencial Predominante para Vivienda de Interés Social, la cual representa el 21.75% del área útil del proyecto y cuyo precio de venta está limitado en la ley. En el área cuyo uso principal es el de la vivienda se propone la construcción de 2.700 viviendas, lo que significa una densidad de 55 viviendas por hectárea calculadas sobre el Área Neta Urbanizable.

De acuerdo a las áreas descritas anteriormente y con base en los índices de Ocupación de 0,24 y de Construcción de 3.6 establecidos en el POT para desarrollos similares por medio de Plan Parcial, se determina una ocupación de 117. 725 metros cuadrados y una edificabilidad máxima de 1.765.876 metros cuadrados, los cuales se reparten en las distintas Unidades de Gestión de acuerdo con las áreas de actividad, régimen normativo y otras restricciones asignadas en este Plan Parcial a cada una de ellas.

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 2008

()

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 2008

()

PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA AREAS DE ACTIVIDAD

