

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL EL CAPRICHIO, 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 el Decreto 1153 de 2000,

ACUERDA:

ARTICULO 1. Adoptar para el Plan Parcial denominado "El Capricho", localizado en el Área de Expansión inmediata de la Ciudad, sobre las vías Cali - Puerto Tejada, las futuras carreras 122 y 126 y la calle 61, 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:

Las Áreas de Actividad definidas para el Parcial son las siguientes:

Área de Actividad Mixta (Artículos 260 y 261 del POT).

Área de Actividad Residencial Neta (Artículo 257 del POT).

Área de Actividad Mixta
<p>El uso principal corresponde a una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo.</p> <p>El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda.</p> <p>Se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la</p>

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

"Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las Divisiones 60, 61, 62 y los Códigos 4020, 4560, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5051, 5052, 5151, 5170, 5512, 5513, 5519, 5530, 6331, 6332, 6333, 6339, 6390, 6242, 6249 y 9309 (referido a la prostitución).
--

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.

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

EL CAPRICHÓ, 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 "**El Capricho**", localizado en el Área de Expansión inmediata de la ciudad sobre las vías Cali - Puerto Tejada, las futuras carreras 122 y 126 y la futura calle 61.

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 Acuerdo 137 de 2004 se requiere contar previamente con la asignación de los usos del suelo aprobados por el Concejo Municipal, al tenor de lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Política.

La formulación y posterior ejecución de este plan parcial permite complementar la planificación del área de expansión inmediata de la ciudad en 154.10 hectáreas y su posterior consolidación con un desarrollo formal, en desarrollo de las Políticas de Vivienda, de Expansión y Control de Bordes, de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana y de Espacio Público y Equipamiento, prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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.

La Hacienda El Capricho se ubica en la intersección subregional Cali-Puerto Tejada, Cali- Jamundí y según el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), como Área de Expansión Urbana del municipio de Santiago de Cali.

El desarrollo de la malla vial del Valle por parte de INVIAS (Ministerio del Transporte), con proyectos como el Puente de El Hormiguero sobre el Río Cauca, la intersección proyectada de la Avenida Ciudad de Cali con la vía Cali-Puerto Tejada y la intersección a desnivel en el cruce Cali – Jamundí, Cali - Puerto Tejada, habilita el globo de terreno de la hacienda El Capricho en su conectividad Oriente - Occidente, Norte - Sur, y con las demás ciudades de la región.

La incorporación al perímetro urbano de Santiago de Cali del nuevo suelo ocupado por la Hacienda El Capricho (Suelo de Expansión), particularmente se justifica con base en las siguientes condiciones:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

- La necesidad de ordenar la periferia de la ciudad, adelantándose al impacto de los grandes proyectos de infraestructura vial, comercio y equipamiento.
- La necesidad de garantizar el desarrollo armónico y equilibrado de la ciudad.
- La promoción de actividades que impulsen el desarrollo socioeconómico de la ciudad.
- La necesidad de asegurar nuevas áreas adecuadas para proyectos de vivienda de interés social, espacio público y equipamiento urbano, con base en el crecimiento económico y demográfico actual y proyectado de la Ciudad.

Localización y delimitación del predio de la Hacienda El Capricho

La Hacienda El Capricho, localizada al sur oriente de la Ciudad y ubicada en el costado izquierdo de la vía Cali - Puerto Tejada, está constituida por 14 predios, con un área total de 2.281.464,998 metros cuadrados, equivalente a 228,146 Hectáreas.

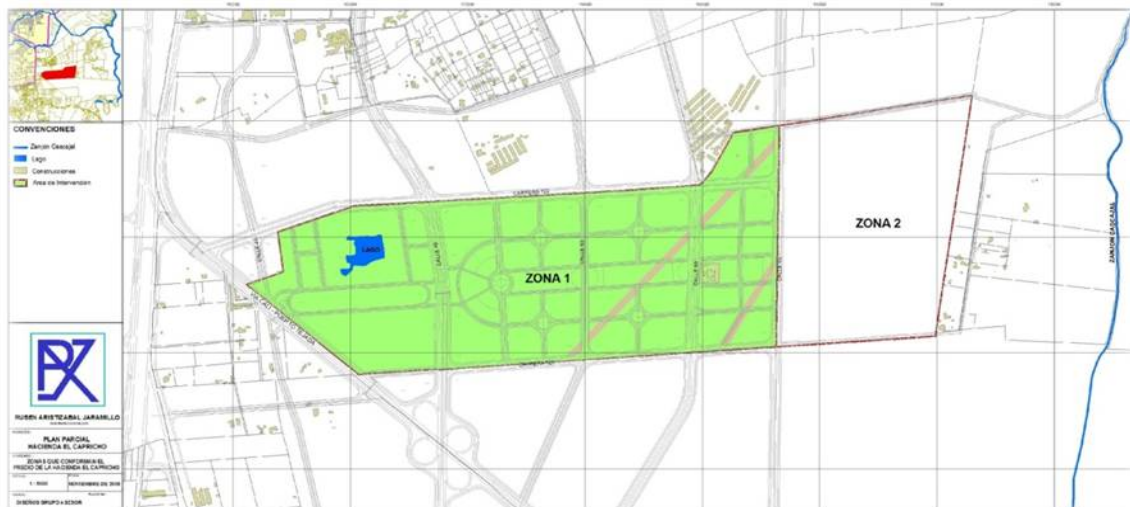
En el área ocupada por la Hacienda El Capricho, se identifican claramente dos zonas que la constituyen a saber:

- **Zona 1:** Ubicada dentro del Área de Expansión con un área de 1.541.003,968 metros cuadrados.
- **Zona 2:** Ubicada por fuera del Área de Expansión (suelo rural, área de manejo productivo), con un área de 740.461,030 metros cuadrados.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Localización y delimitación de hacienda el capricho

El área de planificación definida para el Plan Parcial Hacienda El Capricho, corresponde a un globo de terreno de 1.541.003,968 metros cuadrados, incluido en el Área de Expansión, Corredor Cali - Jamundí, según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, cumple con el área mínima neta (20 Ha), que exige el Plan de Ordenamiento Territorial, para las áreas de expansión.

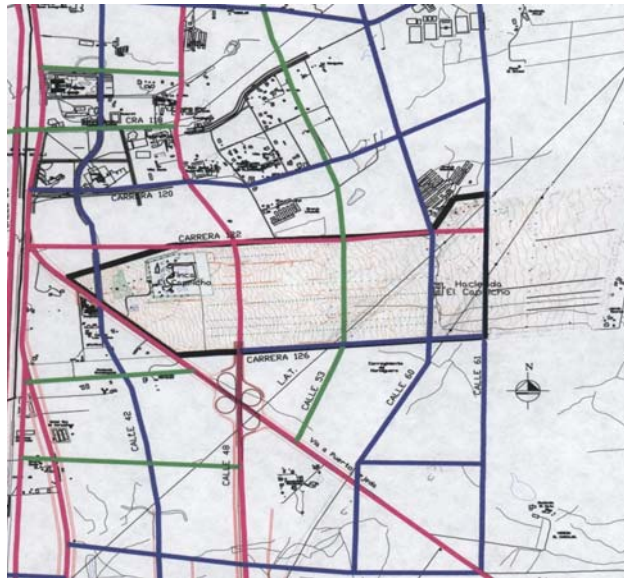
Los elementos estructurantes del sistema vial, que determinan el área de planificación, corresponden a la proyección de las siguientes vías de la malla vial del municipio de Santiago de Cali.

- Al Norte con la futura Carrera 122
- Al Sur con la futura Carrera 126
- Al Occidente con la vía Cali-Puerto tejada
- Al Oriente con la futura Calle 61.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Sistemas Estructurantes Del Sistema Vial

La excelente conectividad del área del presente Plan, determinada por las vías que lo circunscriben, permiten predecir que en su entorno inmediato, el Plan Parcial ejercerá una gran influencia en el margen periférico a lo largo de las vías que lo limitan, como son la vía Cali - Puerto Tejada, las Calles 42, 48, 53, 60 y 61 y las Carreras 122 y 126.

Sistemas estructurantes

El POT de Santiago de Cali, ha determinado seis (6) Sistemas Estructurantes que son fundamentales en la conformación de la ciudad, es decir elementos de estructura ecológica y ambiental a incorporar; vías principales, redes matrices de servicios públicos, entre otros, los cuales predeterminan aspectos de articulación con el entorno tanto urbano como rural y de protección, de forma tal, que deben ser respetados y desarrollados a través del Plan, pudiendo ser ajustados de acuerdo a las circunstancias técnicas específicas que genera una planificación en mayor detalle que la del POT, como es el plan parcial.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

En el plan parcial El Capricho, se han evaluado los sistemas estructurantes que atraviesan el área de planificación, así:

1. **Sistema Ambiental:** Corrientes de aguas artificiales (acequias de riego), igualmente existen especies arbóreas de valor patrimonial y paisajístico.

2. **Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios:** Como tal no existen redes domiciliarias, solamente se surten a través de sistemas propios como pozos profundos y letrinas. Por otro lado existe una servidumbre de dos líneas de energía de alta tensión.

3. **Sistema Vial y de Transporte:** Actualmente el lote se conecta con la ciudad a través de una vía que corresponde a la proyección de la Carrera 126 y con la vía intermunicipal Cali - Puerto Tejada.

4. **Sistema de Patrimonio Urbano:** El predio de la Hacienda El Capricho posee una casa declarada Patrimonio Paisajístico y Ambiental, que corresponde al ordeñadero.

5. **Sistema de Espacio Público:** No existen en el área de planificación.

6. **Sistema de Equipamientos Colectivos:** No existen en el área de planificación.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Articulación con el entorno

Además de la incorporación de sistemas estructurantes naturales y artificiales derivados del POT, es necesario reconocer e integrar los Sistemas Secundarios representados en mallas viales secundarias y locales del entorno, así como las alamedas, recorridos y otros elementos públicos, que permitan articular el nuevo desarrollo a la ciudad existente.

La incorporación de estos componentes junto con los estructurantes principales, conformarán un sistema público técnicamente adecuado para las especificaciones y requerimientos del desarrollo urbano a promover, teniendo en cuenta sus futuros habitantes, usuarios y actividades.

En el Plan Parcial El Capricho, los sistemas viales primarios permiten la conectividad a nivel de ciudad y sector, mientras que los componentes viales secundarios articulan a nivel local y de entorno, el futuro desarrollo, privilegiando la conformación de circuitos cortos, sin sacrificar el modelo urbanístico diseñado, igualmente estos sistemas de movilidad contemplan el diseño de componentes tanto vehiculares como peatonales y de bicicletas que acompañen tanto los estructurantes principales como los recorridos locales y rurales.

Composición predial de la Hacienda “El Capricho”

La Hacienda El Capricho, está actualmente constituida por 14 predios, de los cuales ocho (8) predios conforman el área de planificación, correspondientes a:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

CONFORMACIÓN PREDIAL DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Pedio N°	Matrícula	Área Total	Área Planeación	Propietario
1	370-565899	107.613,446	107.613,446	ATOGAN LTDA.
2	370-565900	88.866,797	88.866,797	ATOGAN LTDA.
3	370-565901	93.208,670	89.292,453	ATOGAN LTDA.
4	370-565902	94.106,702	11.532,425	ATOGAN LTDA.
11	370-293288	24.733,432	17.924,552	ATOGAN LTDA.
12	370-296292	1.119.192,75 3	1.119.192,753	INMOBILIARIA PIEDRACHIQUITA LTDA.
13	370-620299	10.002,320	10.002,320	AGROZ & CIA. S. EN C.
14	370-296293	96.579,222	96.579.222	OPEL & CIA. S. EN C.

Definición de metas objetivos y estrategias

El POT ha caracterizado la Pieza Sur “como residenciales y articuladoras con la conurbación Cali -Yumbo y el Corredor Cali- Jamundí”, de esta manera el Plan Parcial debe seguir esta directriz de consolidar lo residencial y que ha sido planteada en la políticas de vivienda. Igualmente se debe establecer la posibilidad de contribuir con otros Planes Parciales contiguos a la generación de una centralidad, jerarquía que dependerá de la potencialidad que le otorgue la Administración Municipal a la intersección de la vía Cali - Puerto Tejada con la Calle 25, con la ubicación de equipamientos urbanos-regionales.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Con la formulación del Plan Parcial para La Hacienda El Capricho, se obtendrá entre otras metas, la transformación de la porción de suelo de expansión urbana que ocupa la Hacienda y su habilitación para la aplicación y planificación de nuevas actuaciones urbanísticas, que viabilicen su posterior implementación y construcción.

De otra parte el estudio plantea como meta la formulación de una actuación urbanística de tal modo que el predio sea aprovechado de manera racional de acuerdo a las necesidades de suelo que tiene el Municipio, sin perder de vista la necesidad de preservar el beneficio económico que deben obtener los propietarios del predio. En todo caso nos planteamos una intervención del suelo y una planificación urbanística en el marco de la normatividad existente y sobre todo armonizado con el entorno ecológico - ambiental.

Objetivo, políticas y estrategia territorial

Objetivo Principal

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

Desde la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

- El Plan Parcial va a contribuir a contener el déficit cuantitativo de vivienda en el mediano y largo plazo de vigencia del Plan con proyectos de Vivienda de Interés Social –VIS tipo 4 y de Vivienda (No VIS) para otros estratos.
- Las Unidades de Actuación Urbanística a desarrollar serán emplazadas conformando comunidades en excelentes condiciones ambientales y de servicios públicos que permiten un mejoramiento permanente de la calidad de vida.
- La oferta de vivienda se dará en el tiempo que el análisis del mercado, las necesidades de la ciudad lo requieran y tengan mayor cobertura en la capacidad de los servicios públicos, principalmente acueducto y alcantarillado.

Estrategias

- Optima utilización del suelo de expansión urbana, consolidando primero una oferta de equipamiento, para luego ir creando las condiciones para la implantación de la vivienda.
- Se atenderá a una demanda con capacidad de pago, desde la vivienda VIS.

Desde la Políticas de Expansión y Control de Bordes

Se propone la realización de los siguientes proyectos para cumplir con la directriz:

- Se adelantará el Plan Parcial como proyecto rótula y de frontera, con la consolidación de un equipamiento recreativo estratégico de orden urbano regional en el borde límite exterior del Área de Expansión y un equipamiento de salud y hotel especializado de orden urbano regional en una franja entre las Calles 60 y 61.
- Igualmente en el borde occidental del Plan Parcial, colindando con la vía Cali-Puerto Tejada, se establecerá la rótula con la ciudad y la región con la implantación de unos equipamientos estratégicos de orden urbano y regional de mediano y largo plazo, con una gran superficie comercial y un área para la expansión de la universidad existente o un proyecto educativo diferente sobre la Calle 48.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

- En la parte media del territorio se proyecta, a mediano plazo, el desarrollo de vivienda y equipamientos comunitarios y comercio sectorial y local.

Estrategias

- Se pretende un desarrollo gradual del territorio, lo cual permitirá en el mediano y largo plazo integrarse a la red general de servicios de la ciudad.
- Desarrollar gradualmente la infraestructura de servicios públicos, para adaptarse de acuerdo al programa de desarrollo de las Unidades de Actuación.

Desde la Política de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana

- El Plan Parcial contempla la ejecución de las vías de carácter arterial principal, secundario y colectoras que mejorarán su integración con la estructura de la ciudad.
- Se debe buscar la integración oriente-occidente, uniendo a dos zonas de carácter eco turísticas, como son el Parque Nacional Los Farallones, Pance y la llanura aluvial del Río Cauca.

Estrategias

- Las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U) ejecutarán las obras urbanísticas que obliga la Ley, pero también requerirá que la municipalidad ejecute en el mediano plazo las calzadas principales de la Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali), y las redes matrices principales de acueducto y alcantarillado.
- Solucionar de manera eficiente la intersección vial de la Calle 25 con la vía a Puerto Tejada, que permita la integración del área de expansión con la ciudad y la región.
- Desarrollar la vía interveredal, continuidad de la Carrera 126, que comunica al corregimiento de El Hormiguero y Navarro.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Desde la Política de Espacio Público y Equipamiento

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

Estrategias

- Se debe estructurar un sistema de espacio público longitudinal, paralelo a la Carrera 122, conformándolo con un Par Vial que permita un mejor aprovechamiento del espacio público por parte de la población proyectada.
- Integrar al porcentaje de zonas verdes a ceder, la vegetación existente inventariada como de valor patrimonial ambiental.
- Se proponen alamedas paralelas a las corrientes de agua artificiales.
- Contribuir a la creación de una centralidad de orden urbano en el nodo de la Calle 25 con vía Cali - Puerto Tejada.

Propuesta de unidades de actuación urbanística

Teniendo en cuenta la propuesta de definición de proyectos estratégicos, se proponen cuatro Unidades de Actuación Urbanística con sus correspondientes proyectos:

1. Unidad de Actuación No. 1
 - Vivienda estrato alto
 - Centro comercial con parque temático
2. Unidad de Actuación No. 2

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

- Vivienda estratos altos
 - Vivienda de Interés Social (VIS tipo IV)
 - Vivienda estratos medios
3. Unidad de Actuación No. 3
- Vivienda de Interés Social (VIS tipo IV)
 - Vivienda estrato medio
 - Vivienda estrato alto
4. Unidad de Actuación No. 4
- Clínica estética y consultorios.
 - Hotel
 - Vivienda de Interés Social (VIS tipo IV)
 - Vivienda estrato medio
 - Vivienda estrato alto

La definición de los proyectos de Unidades de Actuación Urbanística, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados por el Plan Parcial, nos permiten proyectar el desarrollo del Plan en fases que se implementen en el tiempo acorde con factores tales como:

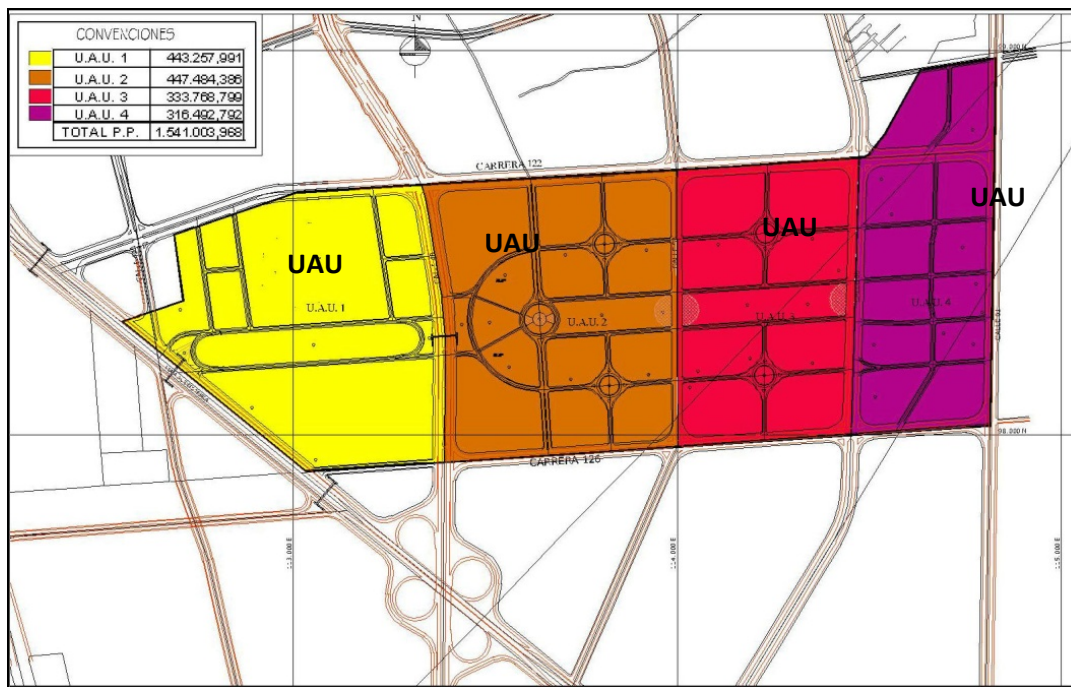
- La demanda del mercado
- El desarrollo de la infraestructura pública
- La participación de inversionistas (grandes proyectos)
- La disponibilidad de financiación

En el Plan Parcial de la Hacienda El Capricho, se han definido cuatro proyectos de Unidades de Actuación Urbanística delimitados físicamente por las vías que conforman la malla vial del Plan. Las Unidades de Actuación Urbanística proyectadas se ilustran en el esquema siguiente:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Esquema Urbano-Paisajístico

La propuesta articula el sistema ambiental buscando en el trazado urbanístico la conectividad acorde a la topografía, a las escorrentías y corrientes de agua que bajan de Los Farallones hacia la llanura aluvial y una estrecha relación con las condiciones paisajísticas del paisaje lejano de Los Farallones y el Río Cauca, al igual que con el paisaje cercano propio de la zona como su flora y fauna.

Se propone una estructura de espacio público de gran escala urbana a través de un gran boulevard – parque con dos nodos de actividad en los extremos:

Nodo 1: un proyecto estratégico de usos mixtos con servicios para toda la Ciudad y la Sub-región tal como se planteó en el diagnóstico, con potencial para ofertar un centro de gestión, de comercio y servicios.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

En el Nodo 2 se propone un desarrollo con equipamientos de salud especializada hacia la lúdica, el disfrute del clima, el conocimiento y la ciencia, la estética y los tratamientos especializados dirigido a un mercado nacional e internacional.

Se desarrollarán ejes viales con zonas verdes que generan conos visuales hacia Los Farallones, con sistema peatonal, ciclorutas, paisajismo y parques para uso cotidiano y de fin de semana.

Pasando de la escala urbano-regional y de ciudad, creamos una ciudad vivible, de escala humana, donde el habitante domine su territorio y se conecte con la naturaleza y con los demás habitantes. Se crea el recorrido peatonal, el recinto, el lugar, la plazoleta, la plaza, el parque, etc., los que se relacionan con referentes naturales y artificiales, a partir que este tejido urbano de diferentes escalas hasta lo vecinal se plantea el desarrollo de la vivienda con características bucólicas de suburbio y de “ciudad jardín” preservando esta característica de futuras transformaciones que atenten contra esta oferta. Se blinda muy bien con la propuesta urbanística para esta conformación, de un hábitat auto-suficiente con oferta de servicios de educación, salud, recreación, cultura, aire puro y gran espacialidad, avenidas y espacios abiertos creando conos visuales hacia Los Farallones.

Es una propuesta de una “ciudad dentro de la ciudad” con proyección de desarrollo en el tiempo a través de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Gestión.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Estructura de Espacios Públicos y Equipamientos

De conformidad con los sistemas estructurantes de la Ciudad, el Plan Parcial identifica los elementos estructurantes dentro del área de planificación y su entorno inmediato, además del análisis urbano del Área de Expansión, en términos de su uso, tratamientos, sistema vial y de servicios públicos, los cuales generan unos determinantes que modelan los criterios de ocupación urbanística del territorio.

Sistema Estructurante de Espacio Público

El Plan Parcial ha identificado los elementos del sistema ambiental existente como son los guaduales que hacen parte del sistema de áreas protegidas de la Ciudad y las corrientes artificiales de agua, los cuales se están incorporando al sistema de espacio público. Desde el contexto inmediato del área de planificación se está buscando integrar con el área forestal protectora de los humedales del Río Cauca para reforzar su aprovechamiento como espacio recreativo y turístico de Cali, con una mayor incidencia del sistema de comunicación transversal, el Parque de la Salud en Pance y de los Farallones, a través de las Carreras 122 y 126.

La propuesta urbanística del Plan Parcial está enmarcada a unos determinante viales establecidos, como son la Calle 42 (vía arteria secundaria), la Calle 48 (vía arteria principal) y la Calle 53 (vía colectora), Calle 60 (vía arteria secundaria), Calle 61 (vía secundaria), Carrera 122 (vía arteria principal), Carrera 126 (vía arteria secundaria) y otras de carácter local espaciadas aproximadamente a 200 metros. Si bien el sistema vial de la Ciudad Sur es netamente en el sentido longitudinal norte-sur hasta empalmarse con el municipio vecino, el Plan Parcial propone reforzar la comunicación en el sentido oriente-occidente para integrar más a la

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

ciudad, los valores ambientales existentes en ambos extremos (Los Farallones y el río Cauca).

Existen algunos elementos naturales que pueden estructurar el espacio público de ámbito sectorial y local. El Plan Parcial plantea la conformación de espacios urbanos en áreas de protección como los guaduales, que permitan su recuperación y sostenimiento e igualmente en los cuerpos arbóreos significativos en la cual se destinaría la cesión de espacio público de cada desarrollo, para conformar un gran sistema de parque y recreación de nivel sectorial en el eje central transversal Boulevard-Alameda del Plan Parcial, que se inicia en el punto de contacto con la vía Cali - Puerto Tejada, planteando una plazoleta enmarcada con dos grandes Ceibas que se sembrarán a manera de "portal", distintivo del Plan Parcial y un sistema paralelo de forma simétrica de carácter más local, donde existen unas glorietas para diseñar plazoletas muy particulares para cada sector con la incorporación de elementos simbólicos que lo diferencien a los demás. El espacio público que se diseña en el presente Plan, aprovechará las corrientes de agua artificiales para unir, con alamedas, los andenes y las zonas verdes del proyecto.

El sistema de conectividad peatonal se estructura transversalmente al sistema vial principal que viene en el sentido norte-sur y se canaliza a través del sistema de espacio público propuesto. Aunque no se conoce cuál será la propuesta de funcionamiento final del SITM-MIO en esta zona del área de expansión se plantean varios puntos de conexión peatonal (Paradas de bus o puente peatonal) que salvan el "obstáculo" para integrar los dos sectores del Plan Parcial que separa la Calle 48 y para integrar el otro sector del área de expansión que separa la vía Cali-Puerto Tejada.

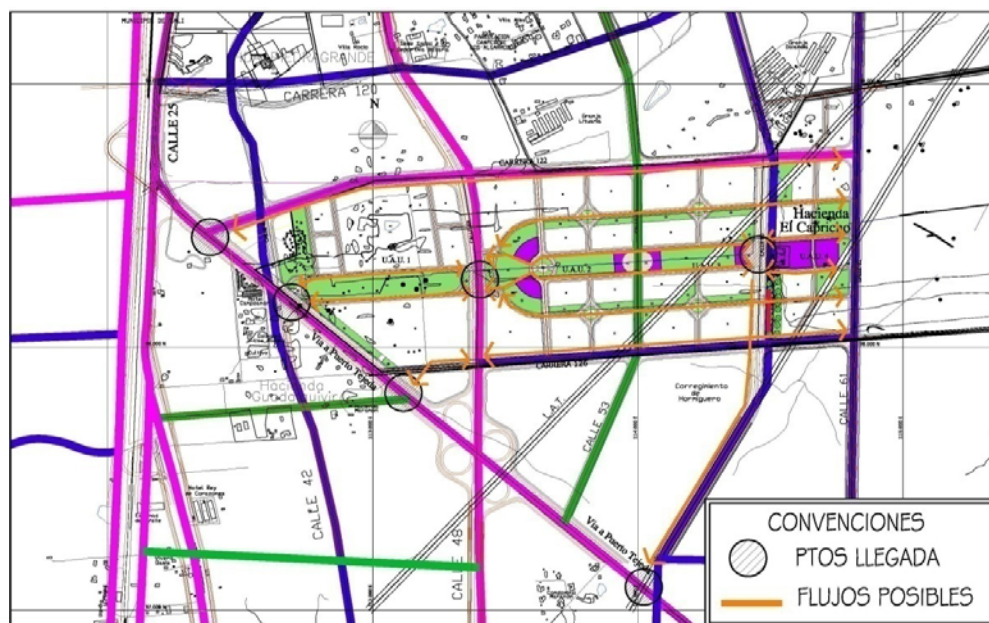
CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Considerando que la Calle 48 y la Vía Cali-Puerto Tejas son vías rápidas y por tener un cruce a desnivel en su intersección, se plantean tres puntos con solución de puente peatonal, en la vía Cali-Puerto Tejada con paradas sobre el costado oriental de la vía (en la zona verde central, sobre la Carrera 122 y sobre la Carrera 126) y tres paradas en el costado occidental de la vía (frente a la zona verde central, sobre la Carrera 122 y sobre la Carrera 126). Igualmente otro punto de conexión peatonal y de posibles paradas de bus son en la Calle 48 en la parte media de la zona verde y en la Calle 60, los cuales se solucionaría en la Calle 48 con puente peatonal y en la Calle 60 se regularía su paso con la solución semaforizada en los cruces de las vías arteriales y reductores de velocidad en las proximidades de la zona verde central. Otro punto posible pero lejano estaría en la intersección de la Calle 60 con la Vía Puerto Tejada.

Esto permitiría el aprovechamiento lineal del espacio público y además facilitaría la llegada al equipamiento colectivo (centro educativo) comunitario en la manzana EC10 de la UAU 4. En el plano siguiente se observa el sistema Peatonal propuesto:



CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

El sistema peatonal respetará la normatividad establecida para tránsito de minusválidos (Acuerdo 02 de 1997 y las normas que lo complementen). En los cruces viales se debe plantear las rampas para discapacitados sobre los andenes y en los puentes peatonales se debe plantear las rampas de ascenso a los puentes con las pendientes máximas permitidas por la Ley. Los tratamientos de pisos en los andenes se debe acoger a la reglamentación de texturas para invidentes, tanto en su recorrido longitudinal como en los cruces viales. En los cruces semaforizados se debe plantear los semáforos peatonales con sonidos para invidentes.

El Área de Espacio Público a ceder se discrimina en zona verde y plazoleta, correspondiente al 18,12% del Área Bruta, que serían 279.180,082 metros cuadrados, la cual esta estructurada sobre áreas superiores a 2.000 metros cuadrados, con un espacio central principal que une transversalmente el Plan Parcial. No se incluye dentro de la cesión reglamentaria de zona verde dos (2) áreas inferiores a 2.000 metros cuadrados (EP32 y EP37) que resultaron segmentadas por las líneas de alta tensión, pero se ceden adicionalmente porque espacialmente hacen parte del cuerpo de áreas reglamentarias.

El Área de Equipamiento Colectivo del 3% sería de 46.230,359 metros cuadrados, para todo el área de intervención. Este porcentaje del equipamiento puede tender a variar, teniendo en cuenta que el presente estudio visualiza el desarrollo de usos mixtos, de carácter institucional y de servicios en primera instancia.

Finalmente lo correspondiente a la compensación por vías no proyectadas que serían 87.114,711 metros cuadrados, se realizan como áreas de zonas verdes y dependerá de los diseños urbano-arquitectónicos en las

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

manzanas resultantes del trazado vial básico cada 100 ó 200 metros lineales.

Se busca establecer un enlace lineal transversal entre la Calle 42 y 61, a través de la conformación de un gran boulevard central de carácter lúdico y comercial, que se puede aprovechar equitativamente y que a la vez permita un mejor aprovechamiento con el espacio físico a construir.

Estructura de espacios recreativos, parques y zonas verdes

El Plan Parcial se debe abordar como proyecto rótula, como la articulación entre la ciudad existente en la frontera del Perímetro Urbano por la Calle 25 y la ciudad proyectada del Área de Expansión, dinamizado inicialmente con proyectos estratégicos que vayan creando las condiciones de básicas para los nuevos desarrollos de vivienda, consolidando y compactando un núcleo alrededor de él que se vaya expandiendo hacia afuera teniendo además como eje ordenador el sistema de espacio público a lo largo de la zona media del lote, que facilitará una distribución más equitativa del espacio público a la población proyectada y su relación consecuente con el equipamiento colectivo futuro.

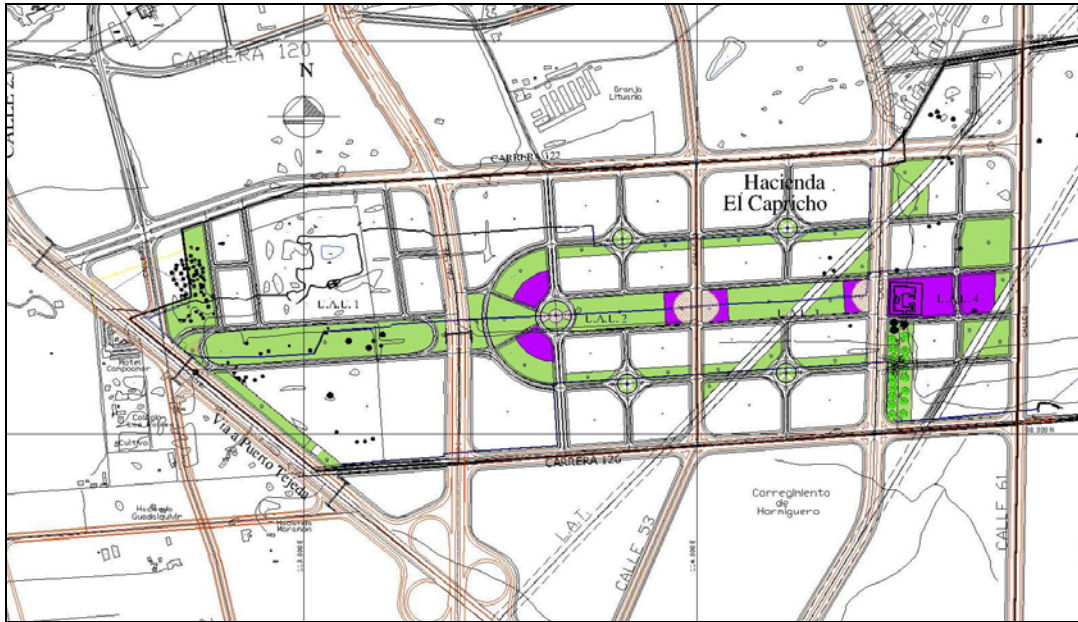
La propuesta de espacio público concilia el propósito general de crear un sistema de zonas verdes transversal que conecten el sistema vial arterial que cruza el Área de Planificación, favoreciendo la generación de una alameda, articulado parcialmente con la red de canales artificiales, la protección de un cuerpo arbóreo existente, como son los guaduales, y espacios libres para las actividades lúdicas y recreativas, con la estructura general de espacio público que se propone en el Plan Especial del Espacio

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Público y Equipamiento Colectivo -PEEPEC, con unos sistemas longitudinales norte-sur, que para el Plan Parcial cumplen como sistema que estructura el espacio público, las Calles 48 y 61.



Estructura del Espacio Público y Equipamiento Colectivo

El sistema de espacio público se estructura de manera transversal al sistema vial, dando prelación a la relación oriente-occidente donde se focalizan las visuales paisajísticas lejanas de los Farallones y la Cordillera Central.

El modelo volumétrico se fundamenta dando mayor énfasis al corredor central de espacio público con la concentración de la mayor altura en 12 pisos para vivienda y 17 pisos para los equipamientos estratégicos, y se va degradando hasta una altura menor (5 pisos) hacia las carreras 122 y 126.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Frente al corredor central de espacio público y frente a la Calle 48, se propone la conformación de un sistema de pórticos que facilite la generación de actividad comercial.

Sistema de equipamiento colectivo

Para el sistema de equipamiento colectivo se revisarán los planteados en el Plan Especial del Espacio Público y Equipamiento Comunitario, a pesar de no estar aprobado por la municipalidad. Se buscará concentrar el conjunto de servicios que requiera el Plan Parcial que permita contribuir a la conformación de una centralidad de primer o segundo orden por su conectividad a través de la vía Cali Puerto Tejada y la Calle 25 y 48 (vías arterias principal). El área a ceder, correspondiente al 3% del área bruta, se destinará a un equipamiento de carácter público y de ámbito comunal-barrial, más sin embargo, el Plan Parcial ha considerado que dentro de los usos a desarrollar se planteen como catalizadores del desarrollo, usos institucionales y comerciales de carácter privado, como primera intervención urbanística.

El área de cesión para equipamiento comunitario estará ubicado conexo a las zonas verdes del Plan Parcial, pero preferiblemente debería ubicarse en el corredor central de espacio público y por el carácter que se le está definiendo a nivel urbano de esta franja de terreno. El equipamiento comunitario que se implemente en las áreas cedidas para tal fin corresponderá a las necesidades de una demanda real de población en el sector. El POT en su Artículo 155 establece que en la cesión del 3% para equipamiento comunitario “sólo se localizará el equipamiento colectivo institucional público del ámbito comunitario” y para efectos de establecer una dimensión de la oferta nos remitimos al POT donde se ha establecido unos estándares de las cuales recogemos los de ámbito barrial o local que consideramos básicos:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

- Se requiere un (1) centro docente, de ámbito local, con los tres niveles (preescolar, básica y media) por cada 6.000 habitantes, con un área construida de 2.500 metros cuadrados. Si consideramos una proyección de población para el Plan Parcial de 34.809 habitantes, resultarían casi seis (5,8) centros docentes equivalentes a 14.504 metros cuadrados. Este equipamiento puede direccionarse en la estructura existente del ordeñadero.
- Se requiere un (1) puesto de salud, de ámbito local, por cada 25.000 habitantes, de 250 metros cuadrados construidos. De acuerdo con la población proyectada resultan 1,39 puesto de salud, generando 348 metros cuadrados construidos.
- Se requiere un (1) centro comunitario, de ámbito local, por cada 20.000 habitantes, de 400 metros cuadrados construidos. De acuerdo con la población proyectada resultan 1,74 centros comunitarios, generando 696 metros cuadrados construidos.

Sistema de Patrimonio

El Plan Parcial conserva y acoge la declaratoria de Patrimonio Paisajístico y Ambiental planteado en el POT de la casa de la Hacienda El Capricho, aunque realmente no posea valores históricos o arquitectónicos, porque corresponde a un establo destinado como ordeñadero construido entre los años de 1972 a 1976 sin mayores pretensiones estéticas y arquitectónicas, para sustituir el existente en la parte frontal que da a la vía Cali-Puerto Tejada, contiguo al conjunto habitacional existente en la Hacienda, debido a que su ubicación geográfica obligaba a las reses realizar una larga travesía que repercutía en la calidad de la leche, por tanto decidieron los propietarios construir el establo en un lugar intermedio del lote, situación que se puede confrontar con las fotos aéreas de Cali en esa época. La estructura y materiales del establo corresponde a tecnología contemporánea, estructura de columnas y losa en concreto reforzado y mampostería de ladrillo prensado a la vista, carpintería metálica simple.

Se pretende que el área de ubicación de la casa de la Hacienda El Capricho esté incluida como un Equipamiento Institucional Especial de

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

carácter educativo, para su aprovechamiento y conservación, manteniéndolo en una manzana aislada de las demás sin comprometer la volumétrica existente con las propuestas en las otras manzanas. La volumetría del establo es muy sencilla, como se puede apreciar en la foto, con un (1) piso en la estructura alrededor de la edificación principal que tiene dos (2) pisos y un altillo.

Al reaprovechar las instalaciones del establo para equipamiento comunitario se deberá realizar un acondicionamiento físico y sanitario acorde con su nueva función, pero que por ser un inmueble declarado como de interés patrimonial debe ser evaluado por el DAPM con las correspondientes consultas al Consejo de Patrimonio Municipal.



Vista general del establo

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



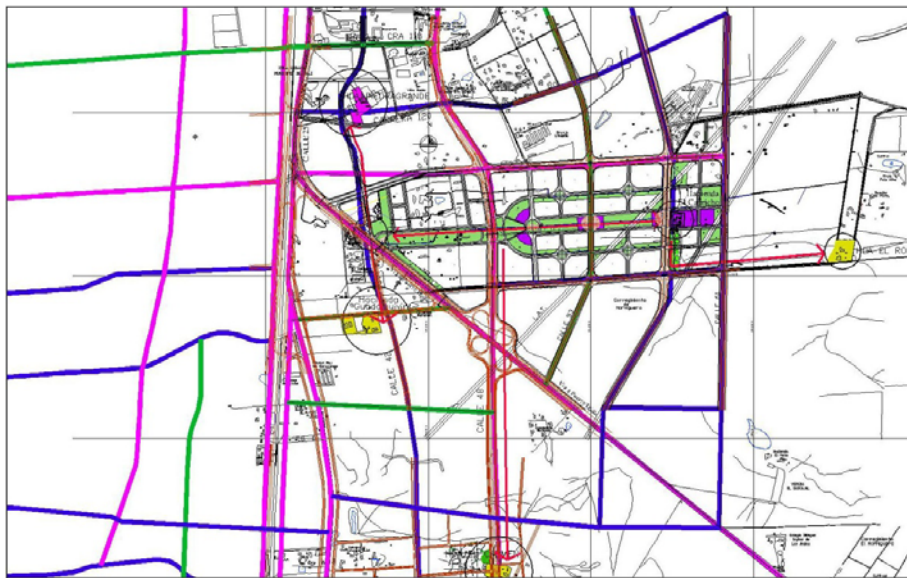
Imagen parcial planta de la propuesta del Patrimonio

Igualmente, se conservarán las especies arbóreas detectadas, de carácter patrimonial, que hagan parte del inventario definido en el POT. Aquí cabe destacar la alameda de samanes existente frente a la Calle 60 entre la Carrera 126 y el sitio de ubicación de la casa de Hacienda EL Capricho, con la cual se acentúa el valor ambiental de la casa, además de la estructura de espacio público que se articula transversalmente tomando como eje ordenador la casa de Hacienda.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Relación de la Hacienda el Capricho con las Casas de Haciendas más próximas

La relación e interacción con las otras casas de hacienda, se dará de manera indirecta, y no establecen una determinante en la estructura del espacio público del Plan Parcial porque las haciendas están aisladas y separadas por el sistema vial arterial. El Plan Parcial ha dado realce a la casa clasificada como Hacienda El Capricho que se incorpora a la estructura de espacios públicos y equipamientos internos, pero con las demás haciendas simplemente se puede insinuar una conectividad vial porque desde el espacio público lo debe abordar es el Plan Especial del Espacio Público y Equipamiento, donde cada Plan Parcial realizaría el aporte a la conformación de la estructura que se proponga.

El Plan Parcial deja sobre la calle 42 un punto de contacto con el espacio público central, vía que conectaría al sur con la hacienda Guadalquivir, que esta más próxima, e igualmente al norte con la Hacienda Piedragrande; por la Calle 48 se establecería una relación al sur con la casa de Hacienda El Carmen; Hacia el oriente se establece una relación a

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

través de la Carrera 126 con la casa de Hacienda El Rodeo. El hecho de estar como en la parte central del área de expansión y por su magnitud, el Plan Parcial de la Hacienda el Capricho se puede interrelacionar con las otras Haciendas a través de las vías del Sistema Vial Arterial, las cuales se amarran con la estructura de espacio público que se está planteando en el Plan Parcial de manera transversal.

Estructura de espacios privados y formas de ocupación

Los aprovechamientos van dirigidos a consolidar morfológicamente la Calle 48, estableciendo una paramentación con una altura mínima de 3 pisos y una altura máxima de 10. La plataforma comercial que se propone se consolidará mediante el sistema de pórtico permitiendo construir dos (2) pisos por encima del pórtico.

Igualmente se pretende consolidar morfológicamente el espacio público central principal con características de boulevard, propiciando las mayores alturas (12 pisos) frente a este gran espacio y una plataforma comercial en primer y segundo piso con un sistema de pórticos y consolidar una plataforma permitiendo construir dos (2) pisos por encima del pórtico.

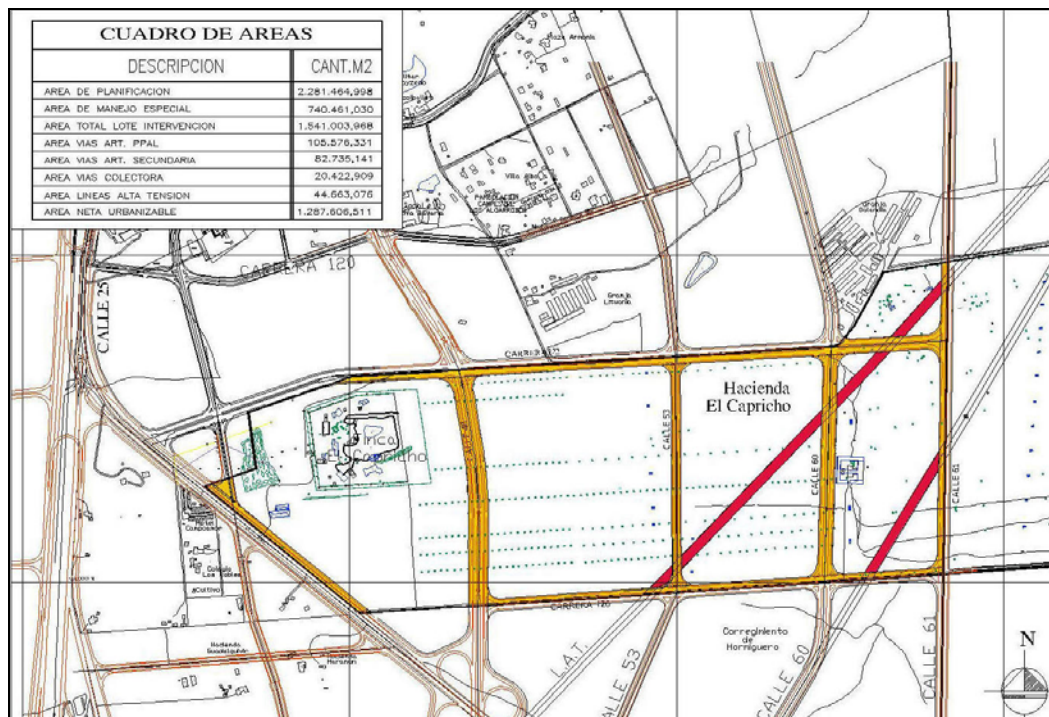
Área neta urbanizable

Para determinar el Área Neta Urbanizable, al área bruta del Plan Parcial se descuenta lo correspondiente a las áreas del Sistema Vial Principal, Secundaria y Colectora, además de las franjas de protección de las líneas de alta tensión que afectan el lote.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Área Neta Urbanizable

A partir de esta información del área neta, se calcula el Índice de Ocupación, retomando lo establecido en el artículo 281 del POT, y se determina el Índice de Construcción de acuerdo con los criterios que se exponen más adelante. En el Índice de Ocupación se asumen los establecidos en el POT para desarrollos multifamiliares no VIS de 0,24 y 0,30 para VIS, y de Construcción 1,40, respectivamente como máximos para No VIS y VIS.

Los proyectos que se realicen dentro del programa del Plan Parcial contarán con las soluciones de servicios públicos de acueducto y alcantarillado que respondan al nivel de demanda que vayan requiriendo las Unidades de Actuación Urbanística. La cobertura prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, para la primera Unidad de Actuación Urbanística, dependerá

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

de si el proceso de colonización se inicia, desde la zona más próxima o más alejada de la vía Cali - Puerto Tejada.

Se ubicará el 20% del área útil del Plan Parcial para vivienda de interés social en las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3 y 4 del área de planificación que dan frente a la Carrera 122. Aunque se debe tener en cuenta que gran parte del área de planificación se considera para usos residenciales, se da importancia a la generación de un uso comercial mezclado con los desarrollos de vivienda que dan frente a la Calle 48 y frente al principal corredor transversal de espacio público.

Se retoma la Matriz de Usos del Suelo con su Decreto reglamentario 1151 de Diciembre de 2000, de acuerdo a las áreas de actividad que se definan en el Plan Parcial, los corredores viales y la centralidad urbana-sectorial.

El Plan Parcial se ha realizado dentro de los lineamientos que establece el POT en sus disposiciones generales para el proceso de urbanización, cumpliendo con los requisitos básicos para urbanizar.

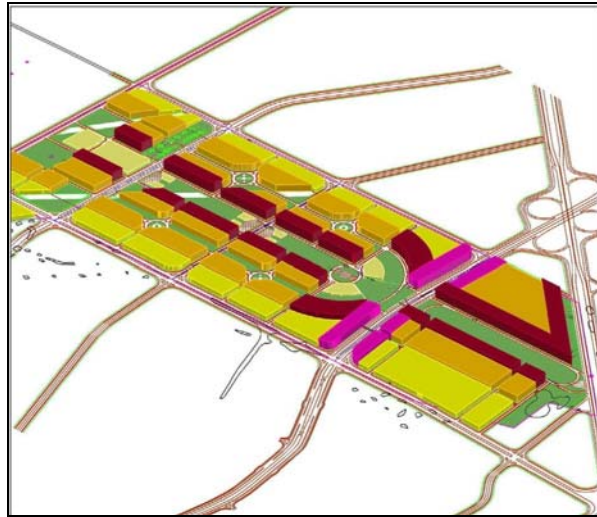
El Modelo Edificatorio

El modelo volumétrico se fundamenta, dando mayor énfasis al corredor central de espacio público con la concentración de la mayor altura (12 pisos en Residencial y 17 pisos en Equipamientos Estratégicos) y se va escalonando en forma descendente hasta una altura menor (5 pisos) hacia las carreras 122 y 126.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Régimen de Alturas

Se debe conformar el espacio público central con una paramentación continua y un sistema edificatorio que habilite usos y fachadas al exterior, y al interior de las manzanas se desarrolle como un conjunto vertical cerrado o abierto, según se decida en el diseño urbano-arquitectónico final.

Se desarrollaron unos modelos urbanos, tipificando las características residenciales propias para cada uno con Agrupaciones en Conjunto Vertical, se tipificaron soluciones para vivienda VIS, media y alta, e igualmente se modeló una solución para los equipamientos estratégicos comerciales, la clínica de estética y el hotel.

Para los equipamientos comunitarios de carácter local o sectorial se considera una edificabilidad máxima de dos y tres pisos, según lo que determinen los estándares de equipamientos definidos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con los requerimientos de áreas libres, patios y circulaciones, que garanticen iluminación, aireación y seguridad.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

La edificabilidad que arrojan estos modelos permiten concluir que los índices de ocupación y de construcción, realizando vivienda y equipamientos estratégicos, no sobrepasan los índices del POT y la densidad está por debajo de las 100 viviendas por hectárea neta urbanizable. Con estos índices, se realizó la modelación financiera, que arrojó un resultado favorable para el Plan Parcial. El número total de viviendas es de 8.280 unidades, de las cuales 3.124 unidades son vivienda VIS, que representan un 37,7%.

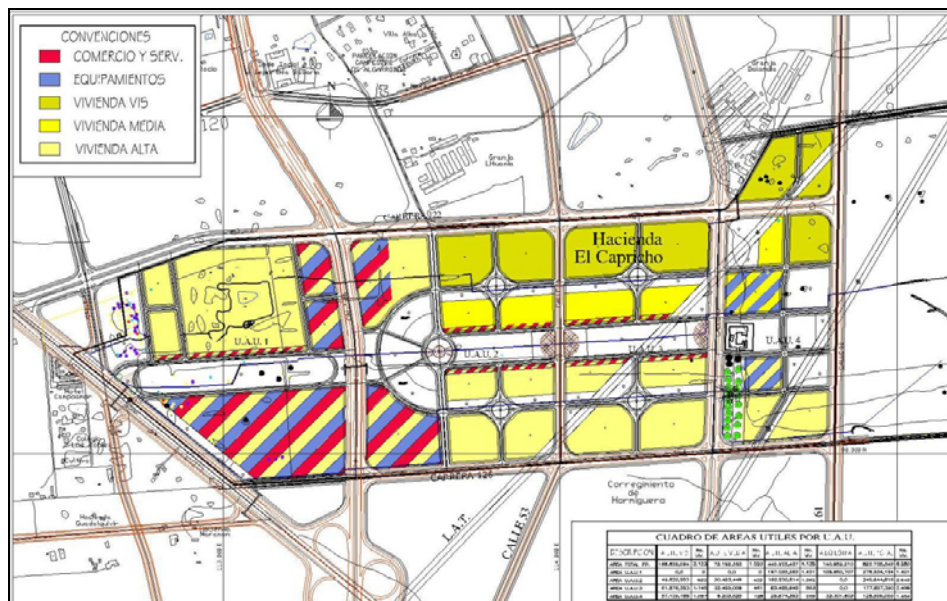
Sin embargo, con los modelos se calculó un cuadro de áreas, en el caso eventual de que todo el Plan Parcial se destinara para vivienda. Con este cálculo, se considera asumir como referencia normativa, un índice máximo de ocupación de 0,16 y un índice máximo de construcción de 1,20, el cual se considera como índice medio. La densidad promedio es de 75,46 viviendas por hectárea neta urbanizable. El número total de viviendas es de 9.717 unidades, de las cuales 3.124 unidades son vivienda VIS, que representan un 32,15%.

En el plano siguiente se define la estructura del espacio privado con la correspondiente numeración de las manzanas:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Estructura del Espacio Privado

Aspectos normativos

De conformidad con el Parágrafo 1 del artículo 248 del POT, "*Cada Plan Parcial y cada Plan Especial constituirá un Polígono Normativo con su correspondiente ficha normativa*", por tal motivo el Plan Parcial de la Hacienda el Capricho es un solo Polígono Normativo donde se especifican sub-áreas de manejo asociado a los alcances de intervención de los procesos urbanos o sea el tratamiento donde se define los parámetros de edificabilidad y se particularizan algunos sectores del polígono normativo para establecer unos usos que pueden ser diferentes al del Área de Actividad.

Área de actividad

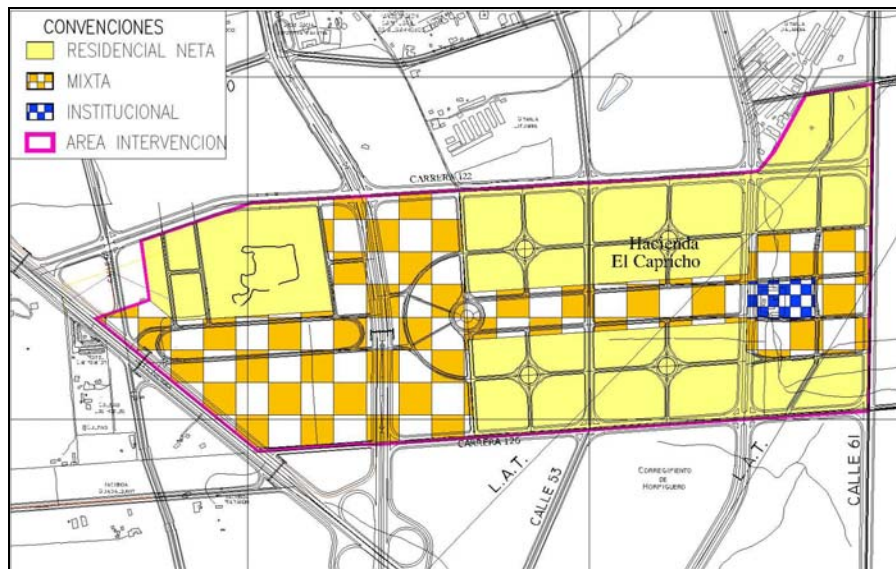
Las Áreas de Actividad definidas para el Parcial son las siguientes:

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

- a. Área de Actividad Mixta. (Artículos 260 y 261)
- b. Área de Actividad Residencial Neta (Artículo 257)



Áreas de Actividad

Usos

El Plan Parcial se divide en Área de Actividad Mixta, de carácter Comercial y de Servicios, en Área de Actividad Residencial Neta y en Área de Actividad Especial Institucional.

El mercado nos orienta a impulsar usos institucionales como catalizadores o jalonadotes del desarrollo urbano. Los usos como la clínica de estética y el hotel de ámbito urbano-regional, considerados como equipamientos estratégicos, tendrán viabilidad en cualquier momento de la ejecución del Plan Parcial.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Se propone una gran plataforma comercial en la cuña occidental que forma la Calle 48 y la Vía Cali - Puerto Tejada.

Se proponen plataformas comerciales complementarias a las viviendas frente a la Calle 48 y frente al espacio público central.

El 20% del área útil para Vivienda de Interés Social, se ubicará en las manzanas 8, 9, 17, 18, 28, 25, 26 y 27A, todas frente a la Carrera 122.

Las manzanas 10, 11, 19, 20, 27 y eventualmente la 29, se proponen como vivienda de estratos medios.

Las demás manzanas se destinarán para estratos altos.

En el Área de Actividad Mixta se permiten los usos correspondientes a la columna Área de Actividad "Mixta" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las Divisiones 60, 61, 62 y los Códigos 4020, 4560, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5051, 5052, 5151, 5170, 5512, 5513, 5519, 5530, 6331, 6332, 6333, 6339, 6390, 6242, 6249 y 9309 (referido a la prostitución).

En el Área de Actividad Residencial Neta solo se permitirán el uso de vivienda exclusivamente.

Área de Actividad Especial Institucional.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

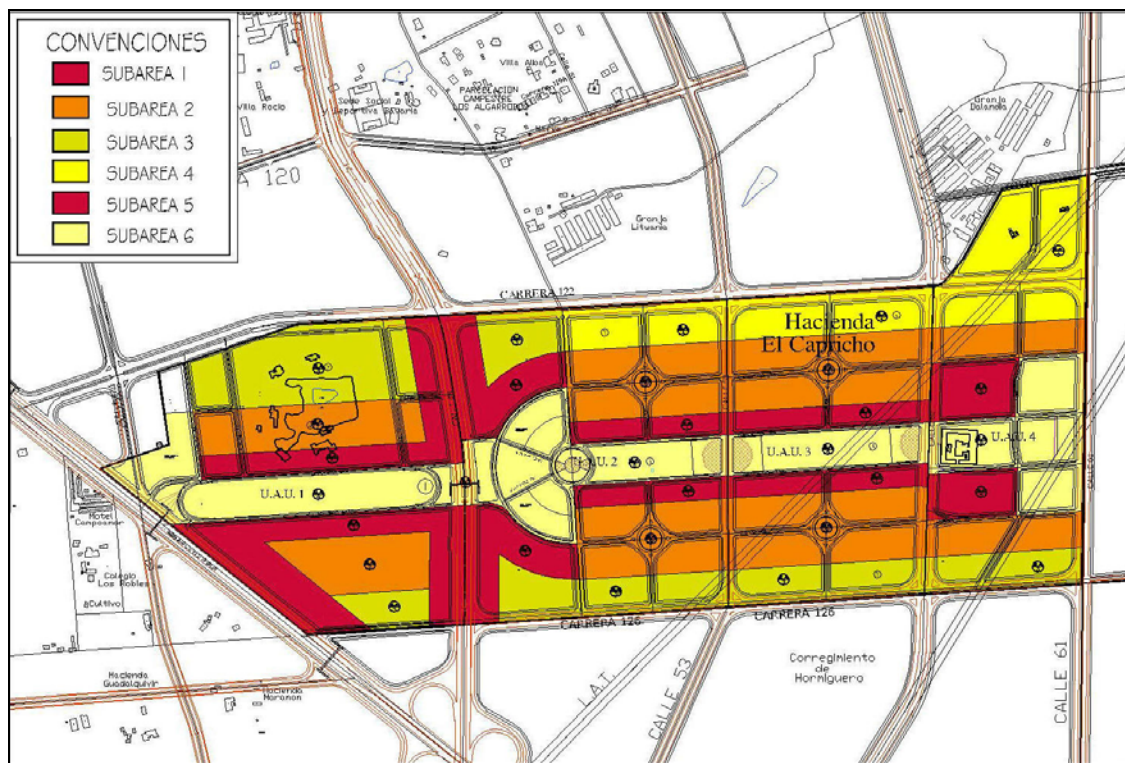
ACUERDO No de 2008

()

Tratamiento y sub-áreas de manejo

Tratamiento: Desarrollo - D - (artículo 278).

Presenta seis (6) Subáreas de Manejo del Tratamiento. Se consolidará con los sistemas edificatorios establecidos en el cuadro de aprovechamiento general para los diferentes usos propuestos, y una altura diferencial en lo residencial y los equipamientos estratégicos, donde se propone mayor altura.



SUB-AREAS DE MANEJO DE TRATAMIENTO

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Sistemas de organización espacial y aprovechamientos

De conformidad con el modelo de desarrollo anteriormente formulado, el Plan Parcial considera desarrollos en Sistema de Agrupación o de conjunto y No Agrupaciones en loteo individual en estratos altos, para los diversos usos identificados como viables en el análisis de mercado igualmente expuesto. El sistema de loteo individual no lo considera, ni lo recomienda desde el punto de vista de lograr una optimización de las redes de servicios públicos y de dar mayor rentabilidad del suelo.

En el Plan Parcial, la Edificabilidad y Densidad Máxima en sistemas de agrupación se plantea en un solo índice para todas las sub-áreas del tratamiento, en la cual se definen los aprovechamientos para los siguientes desarrollos:

ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Para vivienda VIS y No VIS, y/o otros usos de carácter comercial o institucional se resumen los siguientes índices.

VARIABLES	AGRUPACION Sin Transferencia	AGRUPACION Con Transferencia
Índice máx. de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.16	0.24
Índice máx. de Construcción. (IC) sobre Área Neta Urbanizable	1.20	1.80

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Para proyectos solamente Comerciales y de Servicios de Escala Metropolitana o Urbana:

VARIABLES	AGRUPACIÓN Sin Transferencia	AGRUPACIÓN Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.50
Índice máx. de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	0,50	1.00

APROVECHAMIENTOS GENERAL

VARIABLES	SUBAREA 1	SUBAREA 2		SUBAREA 3			SUBAREA 4	SUBAREA 5		SUBAREA 6
	AGRUP. CONJ. VERT. MULTIF.	AGRUP. CONJ. VERT. MULTIF.	AGRUP. CONJ. HORIZ. UNIF	AGRUP. CONJ. VERT. MULTIF.	AGRUP. CONJ. HORIZ. UNIF	NO AGRUP. LOTE IND. UNIF.	AGRUP. CONJ. VERT. MULTIF.	AGRUP. CONJ. VERT. MULTIF.	AGRUP. CONJ. VERT. INSTIT.	EQUIP. COLEC.(T2)
Altura Máxima	12 pisos	8 pisos	3 pisos	5 pisos	3 pisos	3 pisos	5 pisos	12 pisos	17 pisos	3 pisos
Altura Máxima con Transferencia	Aplica 2 pisos adicionales en la subarea 3 en Conjuntos Verticales									....
Altura Mínima	Los predios con frente a la Carrera 124, 124A y Calle 48, deberán desarrollar una altura mínima de 5 pisos o 15 metros.									1 piso
Aislamiento Lateral y posterior										
Del 1o. al 5o piso	5,00 ml									
Del 5o. al 12o.piso	8,00 ml									
De 13 al 17 Piso	10,00 ml									
Frente de lote mínimo	....	...	...	...	(1)	20	...	...	...	...
Area lote mínimo	....	....	...	...	...	500	...	...	...	...
Antejardín (Frente a las vías ppales y de esquema básico)	cinco (5) metros lineales									
Antejardín (Frente a las vías locales)	Dos con cincuenta (2,5) metros lineales									

(*) : Las dimensiones del frente de la vivienda en conjuntos horizontales es de 6,0 metros lineales

Las soluciones diferentes a vivienda, sean comerciales o institucionales, se podran desarrollar con tipologias en conjuntos verticales u horizontales, como soluciones mixtas o exclusivas. Estos usos no aplican en loteo individual.

(**) Los Equipamientos colectivos que se ubican en esta subarea de podran desarrollar con la tipologia edificatoria que decida la Administracion Municipal.

Porcentaje de Vivienda de Interés Social

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

El Plan Parcial de la Hacienda El Capricho, de conformidad con lo exigido en el Plan de Ordenamiento Territorial, se acoge a la destinación del 20% del área útil del Plan Parcial.

El área Útil VIS, según cálculos, presenta un área de 165.006,325 Metros cuadrados de lote útil, y la propuesta del Plan Parcial es de 168.843,171 metros cuadrados, el cual está distribuido en las manzanas 8, 9, 17, 18, 25, 26, 27A y 28.

Generador o receptor de compensaciones

El Plan Parcial será receptor de compensaciones por transferencias de derechos de construcción y desarrollo. Los Índices de Construcción por transferencia aplicarán así: Para agrupaciones multifamiliares No VIS, y de VIS mezclados con comercio en primer piso, el índice de construcción podrá incrementarse hasta 1,80, o el equivalente a tres (3) pisos. Para sólo proyectos comerciales y de servicios, se podrá incrementar el índice de construcción hasta 1.00 o el equivalente a tres (3) pisos. Los índices de ocupación se incrementan para proyectos VIS y No VIS mezclados con comercio en primer piso a 0,24 y para los proyectos comerciales y de servicios a 0,50.

Requisitos para urbanizar

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

El Plan Parcial efectuará un proceso de adecuación urbanística progresivamente a medida que se adelanten las Unidades de Actuación

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Urbanística, posibilitando a futuro el empalmen de las obras de infraestructura del Plan Parcial a la estructura de la ciudad.

Sistemas de urbanización

En este Plan Parcial, las Unidades de Actuación Urbanística podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definieron en los cuadros de aprovechamientos, cumpliendo con las cesiones de espacio público que le correspondan en cada Unidad de Actuación Urbanística.

Normas generales

Alturas

Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.

Frente a la Vía Arteria Principal, Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali), se permitirá incrementar hasta dos (2) pisos mediante alguna de las siguientes modalidades:

- Por recepción de derechos de construcción y desarrollo
- Por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 389.

Frente al espacio público central, se permitirá incrementar altura hasta dos (2) pisos por recepción de derechos de construcción y desarrollo.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Para efectos de la aplicación de esta regulación, solo aplica uno de los beneficios para incrementar la altura (los de liberación de espacio público o de transferencia de derechos de construcción y desarrollo).

Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

Índices de habitabilidad

Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el artículo 400 del POT, para VIS y No VI

Plataforma básica y pórticos

- Las edificaciones en altura con uso comercial deberán plantear una plataforma básica de cuatro o cinco (4 o 5) pisos, a manera de pórtico conformado por el tercer (3) y cuarto (4) piso a partir de la cual se deberá proyectar un retroceso a nivel del quinto (5) o sexto (5) piso de cinco (5) metros, contados a partir de la línea de construcción del segundo piso, hasta alcanzar la altura máxima permitida.
- Para edificaciones que desarrollen mayor altura por la aplicación de liberación de espacio público o por transferencia de derechos de construcción, requieren realizar retroceso frontal de uno con cincuenta (1,50) metros adicional a la anteriormente definida.

Observaciones

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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

Propuesta de implantación general

El Plan Parcial ha realizado un modelo de ocupación con base en los parámetros normativos definidos y los sistemas de espacio público con los requerimientos de cesiones obligatorias.

La propuesta establece desarrollos en conjunto, sobre grandes manzanas, ya sea para vivienda multifamiliar como para usos comerciales y de servicios. Se plantean cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística, en los cuales se promueven varios proyectos específicos (ver Plano).

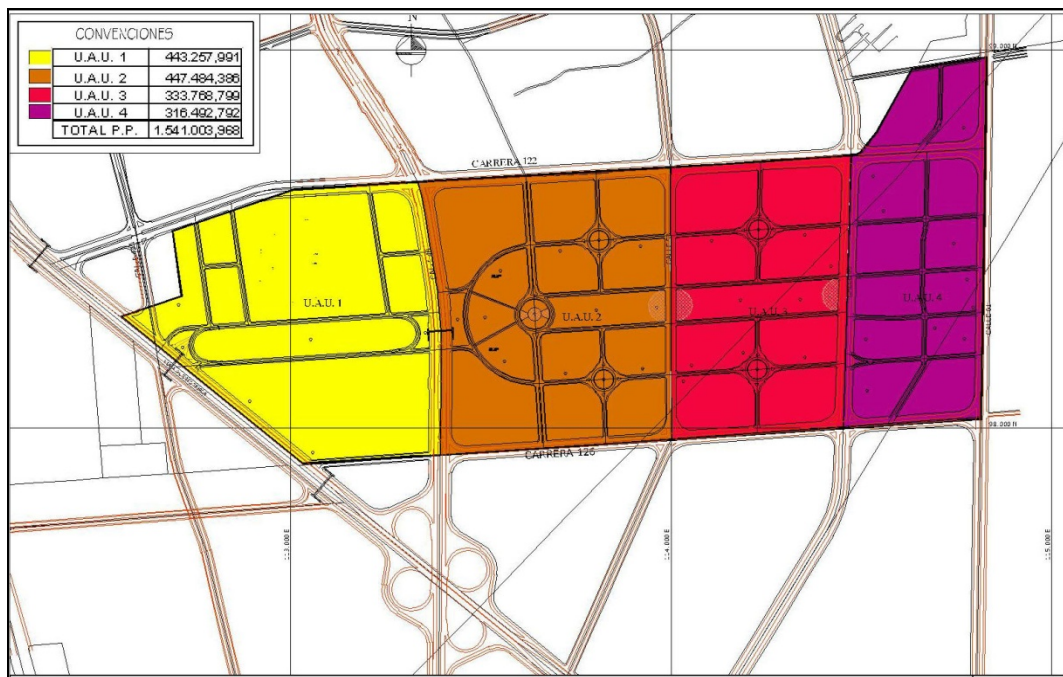
Unidades de Actuación Urbanística

De conformidad con el Decreto Nacional 2181 de 2006 y 1153 de Diciembre 28 de 2000, el proceso de urbanización del Plan Parcial se adelantará mediante la conformación de cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística, definidas en por el Área de Planificación que se encuentran dentro del Área de Expansión de la Ciudad.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()



Unidades de Actuación Urbanística

Se debe entender que el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística son resultado del cumplimiento de la aplicación de la Norma General del POT y de la Norma Complementaria que está establecida en este Capítulo y que se incorporará en el Proyecto de Decreto del Plan Parcial. El cumplimiento general de las obligaciones urbanísticas y de cesiones de espacio público son de responsabilidad de todo el Plan Parcial. El manejo de los aprovechamientos a nivel de los índices de ocupación, construcción y densidades para cada sistema edificatorio será también global, pudiéndose compensar entre las Unidades de Actuación Urbanística, los incrementos por encima de los máximos permitidos con las Unidades que manejen unos mínimos, sin que el promedio de todo el Plan Parcial supere los Índices Medios. De igual forma, en las cesiones de espacio público se considera su estructura independientemente de la conformación predial de la Hacienda.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Cada Unidad de Actuación Urbanística deberá adelantar su proceso de expedición de la Licencia de Urbanismo y/o de Construcción y en ella quedaran consignadas las cesiones que debe adelantar la Unidad de Actuación con las anotaciones sobre si debe compensarse algún faltante en otra Unidad de Actuación.

El Plan Parcial se ha definido como Área de Actividad Mixta, Residencial Neta y en cada Unidad de Actuación se ha propuesto un uso determinado.

Las Unidades de Actuación están ordenadas consecutivamente de 1 al 4, y su desarrollo está condicionado al proceso de adecuación de la infraestructura de servicios y accesos que garanticen su habitabilidad. De igual forma, si las circunstancias del mercado cambian y las condiciones de servicios públicos y de accesibilidad son más favorables, se puede establecer un cambio en el orden de su ejecución.

Servicios Públicos

Garantizar la adecuada prestación y sostenibilidad de los servicios públicos domiciliarios, constituye uno de los fundamentos básicos, en cualquier proyecto de planificación territorial.

Por tal motivo, los planes parciales como herramienta de planificación territorial, involucran en su ejercicio el estudio de las posibles formas de dotar de servicios públicos a la porción de territorio que se planea intervenir y como producto de dicho ejercicio se determina y propone una o varias alternativas técnica y económicamente viables en su implementación.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

El Plan Parcial de la Hacienda El Capricho, no es otra cosa que la intervención de una porción del suelo de expansión del municipio de Santiago de Cali, por tal motivo hemos partido del inventario realizado en el diagnóstico, para determinar las posibilidades reales de abastecer de servicios públicos a los futuros moradores del territorio a intervenir.

Como parte del análisis, se han tomado en consideración las particulares condiciones paisajísticas, topográficas y de conectividad, que posee el predio, así como también el recurso hídrico existente para su aprovechamiento.

Como ya se dijo anteriormente, la propuesta que se presenta plantea la intervención integral y el desarrollo estratégico de una porción del territorio de Santiago de Cali, con las características espaciales y estructurales de un “pueblo”, con un potencial poblacional como el que tienen muchos de los pueblos que existen en el departamento del Valle del Cauca (Vg. la población de El Cerrito o Ginebra), “pueblo” que se integrará al perímetro urbano de Cali, aportando las bondades de su estructura urbano-paisajística, con toda la infraestructura de servicios públicos y la posibilidad de contar con servicios comerciales, institucionales y comunitarios que debe tener toda población moderna.

Consecuentemente con lo dicho antes, el presente estudio plantea la solución para garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, con calidad, eficiencia y sostenibilidad, garantizando de esta manera que se preserve un derecho fundamental consagrado en la Constitución Nacional.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Acueducto y Alcantarillado

La Dirección General de Agua Potable y Saneamiento Básico del Ministerio de Desarrollo Económico, a través de la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico –CRA, por medio de la Resolución No 1096 de 17 de Noviembre de 2000, adoptó el “Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS.”, mediante el cual se establecen los criterios y recomendaciones para los diferentes procesos involucrados en la conceptualización, el diseño, construcción, supervisión técnica, interventoría, la puesta en marcha, operación y mantenimiento propios de los sistemas de Agua Potable y Saneamiento Básico (acueducto, alcantarillado y aseo), con el fin de promover el mejoramiento de la calidad de estos servicios y de este modo, garantizar su seguridad, durabilidad, funcionamiento adecuado, calidad, eficiencia, sostenibilidad y redundancia dentro de un nivel de complejidad determinado

Para el análisis, prediseño y toma de decisiones en relación con las soluciones para el abastecimiento de agua potable y el tratamiento y disposición final de las aguas servidas del proyecto El Capricho, esta consultoría se ha regido en todo por las disposiciones emanadas del ministerio de Desarrollo Económico mediante el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS”, aplicando las recomendaciones allí establecidas a las condiciones particulares del plan parcial El Capricho.

Planeación Estratégica

Tomando como referencia las propuestas planteadas en el Plan de Servicios Públicos (PSP), para Santiago de Cali, y a partir de las hipótesis formuladas en la etapa del diagnóstico del presente estudio, se han analizado y evaluado las posibles soluciones para dotar de los servicios de

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

acueducto y alcantarillado en el desarrollo urbanístico para el predio de la hacienda El capricho.

Las soluciones propuestas en este documento para la dotación de los servicios de acueducto y alcantarillado para El Capricho, han sido el resultado del análisis principalmente de las siguientes variables:

- Características del predio (localización, morfología, topografía, e hidrología).
- Posibilidad de servicios a través de la red de EMCALI.
- Estudios para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado en el área de expansión de Santiago de Cali.

Del análisis de las condiciones particulares del predio El Capricho y con base en la demanda proyectada para El Capricho, se conceptualizaron las soluciones propuestas y se planearon las estrategias que permitan garantizar la cobertura de los servicios de acueducto y alcantarillado.

Atemperándonos al artículo 61 (parágrafo 2) del POT de Santiago de Cali, el diseño de las redes principales, secundarias y domiciliarias de los servicios públicos, podrán garantizar su auto prestación, acorde con la clasificación del suelo en el cual se encuentre localizada y la conexión a las redes matrices proyectadas, garantizando la calidad, funcionamiento, eficiencia y continuidad de los servicios públicos.

Etapas de Desarrollo

La secuencia u orden de implementación de cada una de estas etapas en el tiempo, estará determinada por las condiciones del mercado y/o las oportunidades de los futuros inversionistas. No obstante, a partir del análisis

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

de las variables conectividad y servicios públicos, se puede predecir con bastante certeza que las unidades 1 y 2 son las que tienen una mayor probabilidad de desarrollo en un menor término de tiempo.

La Unidad de Actuación Urbanística **No. 1**, por su cercanía a la infraestructura vial existente y por ser la que según el estudio hecho por Hidrooccidente para EMCALI, será la primera en ser servida con los servicios públicos domiciliarios.

La Unidad de Actuación Urbanística **No. 2** por su cercanía a la infraestructura vial existente, particularmente a la proyección de la Calle 48. En caso de construirse en el mediano plazo el tramo de la Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali), se aceleraría el proceso de desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2.

Las soluciones propuestas para los sistemas de acueducto y alcantarillado, han tenido en cuenta el desarrollo por etapas de El Capricho, es así como cada uno de los sistemas que se plantean en este documento, pueden ser ejecutados por etapas según las necesidades reales de desarrollo.

En la siguiente tabla se indica el número de viviendas posibles a construir para cada unidad de actuación urbanística, a partir del cual se puede determinar la población a servir en cada una de las etapas de desarrollo del proyecto.

UNIDADES DE VIVIENDA POR CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Escenarios	Unidad de Actuación Urbanística U.A.U.	Vivienda de Interés Social V.I.S.	Vivienda de Estrato Medio V.E.M.	Vivienda de Estrato Alto V.E.A.	Totales
Para el caso en que se construyan los proyectos estratégicos y el centro comercial	1	-	-	1.421	1.421
	2	922	432	1.592	2.946
	3	1.144	460	855	2.459
	4	1.057	128	276	1.461
Totales		3.123	1.020	4.144	8.287
Para el caso en que se construya solo vivienda sin los proyectos estratégicos y el centro comercial	1	-	-	2.408	2.408
	2	922	432	1.592	2.946
	3	1.144	460	855	2.459
	4	1.057	432	415	1.904
Totales		3.123	1.324	5.270	9.717

A fin de garantizar la cobertura total de los servicios de acueducto y alcantarillado para la población proyectada en el horizonte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los cálculos y el trazado de las redes se ha hecho para la totalidad del desarrollo.

Prestación del Servicio de Acueducto y Alcantarillado

Analizada la situación práctica de los tres escenarios y los inconvenientes que se presentaban para la implementación de cada uno de ellos, esta consultoría optó por acoger el “Escenario EMCALI”, bajo el cual la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado a toda el área de

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

planificación, se hará mediante la extensión de las redes urbanas de propiedad de EMCALI a través de un fideicomiso.

Acueducto

La formulación del plan parcial para el predio de la Hacienda El Capricho, se ha desarrollado bajo las directrices emanadas dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y particularmente desde el POT de Santiago de Cali, y ha considerado en su análisis la dinámica del desarrollo urbano de Cali y por lo tanto la futura integración de nuestro sistema de acueducto con el sistema urbano de la Ciudad.

Como ya se dijo, el desarrollo del Capricho se ha planificado por etapas y por lo tanto la construcción de las redes para los servicios públicos se adelantará también por etapas de acuerdo al tamaño y demanda de cada una de ellas (etapas).

La solución para el sistema de acueducto que se proyecta en este documento, se sustenta en el hecho de que es imprescindible garantizar el adecuado y permanente suministro de agua potable a la futura población que se asiente en el lugar.

La prestación del servicio de agua potable en el área del Plan Parcial, a partir de la extensión de las redes de acueducto de propiedad de Emcali, se plantea y define a partir de la información obtenida sobre los resultados arrojados por los estudios contratados por Emcali con las Firms Ingesam Ltda. e Hidrooccidente para determinar las posibles alternativas de dotación del servicio de acueducto en el Área de Expansión.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

El estudio adelantado por Ingesam Ltda., determina la posibilidad de abastecer de agua potable, un sector del área de expansión por debajo de la Calle 25 hasta la Calle 61 delimitado entre las Carreras 98 y 126.

La solución presentada por la firma Ingesam Ltda., se plantea a partir de la prolongación de la Tubería de Transmisión Sur TTS desde su punto final actual en la Calle 98, hasta la Calle 115, el área que se delimita, como resultado del estudio adelantado por esta firma tendría una cobertura mediante el suministro por gravedad.

Alcantarillado Sanitario

Se propone para el plan parcial del Capricho, un sistema de alcantarillado separado, por lo tanto, nuestro alcantarillado sanitario queda definido como el sistema de recolección para transportar exclusivamente aguas residuales domesticas comerciales e institucionales.

Según la comunicación No. 311-DI-pd-191-08 del 19 de Mayo de 2008 emitida por EMCALI, en el Plan de Inversiones de la GUENA, se adjudico el contrato para la construcción del colector sanitario Auxiliar Pance a instalar, por la Calle 48 entre carreras 50 y 102 y por la Carrera 50 entre Calles 42 y 48.

Con la ejecución de esta obra, y las demás no incluidas en el plan de inversiones GUENA, que serán ejecutadas mediante el fideicomiso que lidera EMCALI a través de la Dirección Técnica de la GUENA, la zona del área de expansión que de acuerdo con el estudio contratado con la firma Hidro-Occidente ("Estudio de alternativas de dotación de los servicios

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

públicos de acueducto y alcantarillado complementario en la zona de expansión de la ciudad de Cali denominada Corredor Cali- Jamundí”), forme parte del área de influencia y de las áreas tributarias de esta infraestructura podrá contar con los servicios de alcantarillado.

Teniendo como base general el estudio de alternativas de Hidro-Occidente, en el oficio No. 311-DI-pd-191-08 del 19 de Mayo de 2008, se indica la infraestructura macro requerida para la prestación del servicio de Alcantarillado Sanitario al sector del Plan Parcial El Capricho que se encuentra incluido en el área de Expansión Corredor Cali- Jamundí, en el mismo estudio esta infraestructura se encuentra pre dimensionada.

La red del alcantarillado sanitario está constituida por las tuberías y obras complementarias, necesarias para recibir, conducir y evacuar las aguas residuales de la población que se asentara en El Capricho.

Para El Capricho se sugiere un sistema de alcantarillado sanitario perpendicular con interceptor, el cual recoge el caudal de aguas residuales de la red y lo transporta al sistema principal del alcantarillado de la ciudad.

Alcantarillado Pluvial

Para la conceptualización del sistema de alcantarillado pluvial para El Capricho, se han tenido en cuenta las condiciones topográficas del terreno (pendientes naturales), los cauces existentes de escorrentía, la evacuación de las aguas superficiales y la disponibilidad de un cuerpo receptor o tributario, para la disposición final de las aguas evacuadas.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Tomando como base general el estudio de alternativas de Hidro-Occidente, para el drenaje pluvial, El predio el Capricho forma parte de las aéreas tributarias de los canales proyectados por las Calles 48, 53, 60 y 61, los dos primeros entregan sus aguas al río Lili y los dos últimos al Canal Interceptor Sur construido por la Carrera 50, estos canales se encuentran predimensionados en el estudio antes mencionado.

La red del alcantarillado pluvial para el predio El Capricho, está constituida por el conjunto de colectores y el canal abierto (proyectado sobre la zona verde central trazada a lo largo del predio), necesarios para evacuar la escorrentía superficial producida por la lluvia. Inicialmente el agua es captada a través de los sumideros en las Calles y las conexiones domiciliarias y llevadas a una red de tuberías que van ampliando su sección a medida que aumenta el área de drenaje.

Se ha proyectado la construcción de un canal abierto, para evacuar la escorrentía superficial producida por la lluvia de la parte media inferior del predio, es decir del área comprendida entre la Carrera 126 y la zona verde central que atraviesa el predio de norte a sur. El canal proyectado, además de ser un elemento del sistema del alcantarillado pluvial y de cumplir una función de vehículo de evacuación de las aguas, se constituye en un elemento integral del urbanismo y parte fundamental del paisajismo.

Infraestructura Vial y de Transporte

El dimensionamiento vial de los corredores que conforman el Plan Parcial "Hacienda el Capricho", se basa según lo dispuesto en el Artículo 75 del POT, mediante el cual se adopta el dimensionamiento de las vías arterias y colectoras del Sistema Vial Básico del Municipio de Santiago de Cali, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 4, del cual mostramos a

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

continuación el aparte donde se muestra la sección transversal propuesta de los corredores que conforman y hacen parte del Plan Parcial “Hacienda el Capricho”.

Para el del Plan Parcial “Hacienda el Capricho” se adoptaron los anchos y la distribución de las secciones transversales propuestas por el POT, conformando de esta manera la red vial principal del proyecto, de la cual se desprende la malla vial local, de la cual se hará mención mas adelante.

El plan parcial cuenta con un sistema vial muy generoso el cual permite el acceso desde cualquier punto cardinal y a través de corredores viales muy importantes a nivel regional y municipal como son la Calle 25 (Corredor Inter-regional de Transporte Masivo) y la Avenida Ciudad de Cali respectivamente.

Sistema vial principal

En este sistema intervienen básicamente las vías arterias principales, secundarias y vías colectoras que se encuentran enmarcadas dentro del área de planificación del plan parcial.

Los corredores pertenecientes al sistema vial principal son las Calles 42, 48 (Avenida Ciudad de Cali), 57, 60 y 61 las cuales se encuentran dirigidas de Norte a Sur, interceptadas por las Carreras 122 y 126 en sentido de Oriente a Occidente.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Sistema vial local

En este sistema intervienen básicamente las vías locales que se encuentran enmarcadas dentro del área de planificación del plan parcial.

Evaluación Ambiental

La formulación del Plan Parcial El Capricho, en lo que respecta al sistema ambiental, atiende las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali considerando los elementos ambientales determinantes identificados en el predio del proyecto, como son el suelo, la flora existente, la topografía y los cauces de agua superficial.

Como parte de la Política de espacio público, aplicada en la formulación, se ha pretendido recuperar, reapropiar e integrar los elementos determinantes de carácter ambiental como elementos articulados al resto del espacio público.

Desde el modelo de ocupación territorial, la formulación ha buscado traducir las orientaciones del POT a través de una representación física espacial de los elementos ambientales determinantes, entre otros.

Plan de Manejo Ambiental

Uno de los principales objetivos de ATOGAN LTDA., es la ejecución del Plan Parcial de El Capricho, procurándose un desarrollo y bienestar social a las comunidades existentes en el área de influencia del proyecto. Como parte de esta misma política se tiene el proteger el medio ambiente natural, para lo cual se desarrollarán actividades y se promoverán actitudes que busquen lograr una adecuada interacción entre el proyecto a desarrollar y el medio ambiente circundante.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Buscando cumplir con dichos objetivos, en lo referente a las actividades relacionadas con el proyecto El Capricho, se presentan las medidas para el Plan de Manejo Ambiental para los proyectos a desarrollarse en el Área de Expansión del Municipio de Cali.

Objetivos

El objetivo principal del Plan de Manejo Ambiental es generar la formulación de los posibles mecanismos que ayuden a prevenir, controlar, minimizar o compensar los daños que se causen al medio ambiente físico natural y sus componentes socio-económicos, así como el de proteger las áreas de interés en la zona de influencia.

Como objetivos particulares se tienen los siguientes:

- Definir medidas o acciones a seguir en las diversas actividades del proyecto para evitar o reducir los posibles efectos ambientales identificados
- Crear la responsabilidad de ejecución y la respectiva supervisión de los trabajos a ejecutar como medidas mitigantes propuestas
- Presentar un Plan de Manejo concreto y específico, en el cual se involucra cada una de las actividades del proyecto y los posibles efectos potenciales más relevantes en cada componente ambiental

El proyecto El Capricho generará diversos impactos sobre el entorno, que con una aplicación rigurosa y cuidadosa del presente Plan de Manejo Ambiental, serán minimizados y mitigados, por lo que ATOGAN LTDA, por medio de los Contratistas encargados de la construcción y ejecución del proyecto, deberá tener en cuenta todas las recomendaciones dadas en éste estudio.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

Considerando lo anterior, que los impactos probables sobre el medio ambiente, se presentarán principalmente en la etapa de construcción, y en la que es posible mitigarlos; y que la operación normal del proyecto, no provocará graves alteraciones del entorno, y teniendo en cuenta que la ejecución del proyecto contribuirá al desarrollo del sector, se considera que el proyecto es ambientalmente viable, y que es beneficioso para la infraestructura de servicios y la reactivación económica del sector.

Simulación Urbano-Financiera

La simulación urbana-financiera de este Plan Parcial, parte de la consideración de un insumo fundamental como es el modelo urbanístico finalmente construido con todas sus variables, especialmente el área bruta, las cesiones en espacio público y equipamientos, la franja para líneas de alta tensión, las vías a compensar, el área útil, y el área total construible; definidas para cada una de las manzanas de las 4 unidades de actuación urbanística. A partir de allí, se construye un modelo urbano financiero correspondiente al modelo urbano y que a través del análisis de costos y ventas nos lleva a la determinación de la utilidad antes de impuestos para cada una de las actividades inmobiliarias en la manzana correspondiente. No sobra anotar que la metodología utilizada en la construcción del modelo de simulación tiene las siguientes características:

- Estimación de costos directos por manzana en los módulos de parqueaderos, estructura, acabados, eléctricos, hidráulicos y equipos.
- Estimación de costos indirectos por Unidad de Actuación, como un porcentaje de los costos directos en actividades que implican gastos preliminares (factibilidad, anteproyecto, asesorías, etc.), gastos de proyecto (diseños, topografía, reglamentos, etc.), análisis y control (presupuesto, interventoría, pruebas y ensayos, etc.), licencias, comercialización y fiducias.
- Cargas generales y locales, que son otros costos definidos en insumos cruciales como son los servicios públicos, las vías arteriales y locales, las

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

tareas ambientales, los equipamientos y la adecuación del espacio público, además del costo del proyecto.

- Los costos totales, son la sumatoria de los costos directos, indirectos y las cargas.
- Por su parte, la definición de ventas o ingresos directos del proyecto, se definen en la estimación de los precios de mercado promedio resultantes de los precios actuales de oferta para la zona sur de la ciudad y consultados en la base de datos del estudio de CAMACOL Valle, de la oferta inmobiliaria de Cali y otros municipios correspondiente a marzo de 2006. Estos precios promedios, se estiman teniendo en cuenta las proyecciones de construcción de vivienda para estratos altos, medios y vivienda de interés social, tipo IV (de 100 a 135 salarios mínimos mensuales o de \$41 MM a \$55 MM), la cual es beneficiaria de subsidios de vivienda del gobierno nacional.

En este sentido, se resume la información de costos e ingresos o ventas y utilidad bruta para las 4 unidades de actuación urbanística y sus correspondientes manzanas. No sobra anotar, que a su vez este ejercicio además de servir de guía de inversión y de concepto de rentabilidad, es un insumo básico a la determinación de las cargas y beneficios del plan parcial. Se resalta, que las cargas fueron tomadas, una vez se determinó su composición detallada a nivel de unidad de actuación y que posteriormente, dichas cargas a nivel de unidad de actuación, se distribuyeron en cada manzana o unidad de actuación urbanística.

Variables macro del modelo urbanístico

Áreas bruta, útil y construible

Unidades de Actuación		Áreas bruta	Área útil	Área construible
Unidad	de	443.258 m2	275.683	388.256 m2

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

actuación 1		m2	
Unidad de actuación 2	447.484 m2	240.845 m2	466.027 m2
Unidad de actuación 3	333.769 m2	177.857 m2	323.020 m2
Unidad de actuación 4	316.493 m2	130.646 m2	245.076 m2
Total	1.541.004 m2	825.032 m2	1.422.378 m2

- Se construye el 92% del área bruta y el 172% del área útil total del plan parcial.
- Se construye el 88% del área bruta y el 141% del área útil de la unidad de actuación 1.
- Se construye el 104% del área bruta y el 141% del área útil de la unidad de actuación 2.
- Se construye el 97% del área bruta y el 182% del área útil de la unidad de actuación 3.
- Se construye el 77% del área bruta y el 188% del área útil de la unidad de actuación 4.

Estrategia de gestión y financiación del Plan

El Decreto 2181 de junio 29 de 2006, en su artículo 7 involucra como insumo en la formulación del Plan Parcial, la estrategia de gestión y financiación de los instrumentos legales aplicables para el efecto. Si bien, la normativa insiste en la utilización de instrumentos de financiación como son la valorización, la plusvalía, los bonos y pagarés de reforma urbana, los subsidios de vivienda de interés social, etc.; los mismos son justamente de mayor aplicación cuando se trata de planes parciales de iniciativa pública

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

y cuando su propósito fundamental es la renovación urbana ya sea por Redesarrollo o por Rehabilitación. En nuestro caso de Plan Parcial de Desarrollo en Área de Expansión y por iniciativa privada, realmente los instrumentos de financiación, además de los subsidios de VIS, son los recursos propios con apalancamiento financiero de la banca tradicional. Igualmente a ello contribuye de manera significativa el uso de instrumentos de gestión del suelo como son el reparto equitativo de cargas y beneficios explícitos dentro del Plan.

Porcentajes de Participación

Se incorpora la participación en porcentaje de cada Unidad de Actuación Urbanística, disgregada al detalle tanto a nivel de inmueble predial.

El cálculo porcentual de participación se realiza para todos los predios del área de planeación del plan parcial, acorde al peso del valor comercial de cada inmueble

Cálculo de cargas y beneficios

El modelo propuesto de cálculo de cargas y beneficios obedece a los lineamientos de la Ley 388/97 y Decreto 2181/06, donde se incorpora la participación de cada inmueble al interior de cada Unidad de Actuación Urbanística y a su vez al interior del Área de Planificación del Plan Parcial, teniendo como base el valor comercial de cada bien inmueble.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios dan lugar a la ejecución y financiación del Plan Parcial; se debe partir que el tema de la gestión del suelo hace necesario abordar los procesos de urbanización y desarrollo, analizando la vinculación de los deberes **(cargas)** y derechos

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

(beneficios) de la propiedad en la construcción de la ciudad, tanto a nivel local como a nivel del municipio, lo cual se hace a través de: La equitativa distribución de cargas y beneficios, y la participación en las plusvalías que genera la acción urbanística.

El desarrollo del modelo de Cargas y Beneficios en el Plan Parcial del Capricho, permite un equilibrio y viabilidad.

Participación en la plusvalía

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan Parcial. Los hechos generadores a analizar en este contexto son:

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

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 monto de la participación, mediante Acuerdo 111 de 2.003, se definió la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual es del treinta (30%) del mayor valor por metro cuadrado

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración municipal opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en la participación en plusvalía por ejecución de obras públicas, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

De conformidad con la aplicación de la norma complementaria o plan parcial. Se configura participación de plusvalía en el Plan Parcial a partir del hecho generador del artículo 75 de la Ley 388 de 1997.

UNIDAD DE ACTUACION	TERRENO AREA M ²	PLUSVALIA
TOTAL U.A.U # 1	443.257,991	1.882.707.029
TOTAL U.A.U # 2	447.484,386	536.981.263
TOTAL U.A.U # 3	333.768,799	400.522.559
TOTAL U.A.U # 4	316.492,792	379.791.350

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

El Plan Parcial Hacienda El Capricho, presenta como modelo cuatro Unidades de Actuación Urbanística, con un área de planificación de 1.541.003,968 metros cuadrados y un valor comercial a la fecha de \$5.405.017.456.

El valor total estimado de las cargas es de \$ 1.828.248.075.575 y el de los beneficios esperados es de \$2.245.582.000.000, generando una relación de cargas y beneficios de 1,23 lo que permite la viabilidad del proyecto.

El recaudo por plusvalía por parte del municipio de Santiago de Cali, en razón del acto administrativo o norma complementaria del POT, se calcula a la fecha en \$ 3.200.002.201.

Conclusiones

El objeto de la expansión urbana se acompaña de la legislación de ordenamiento territorial en Colombia, que posibilita la aplicación de un conjunto de instrumentos de gestión de suelo como bases urbanísticas, jurídicas y financieras para el desarrollo de operaciones urbanas integrales a través de la herramienta de planificación definida como plan parcial, que cumple el papel de precisar el planeamiento urbano en correspondencia jerárquica y de complementariedad con las disposiciones del plan de ordenamiento y define las condiciones económicas y financieras para dimensionar la intervención urbana que para los casos de renovación son regularmente complejas.

Los procesos que han surgido de la globalización ha generado de manera directa sobre las ciudades, la necesidad de mirar la ciudad bajo un

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

concepto de marketing y al estudiar nuestra legislación existe la opción para que los territorios municipales reconozcan en sus condiciones físicas, económicas, ambientales, políticas y sociales, los potenciales para participar de manera protagónica en el desarrollo del país y su inserción en el mundo desarrollado.

El sistema de actuación, será, con carácter exclusivo, dada la estructura de propiedad que presenta el de compensación.

El contenido urbanístico de cada una de las Unidades de Ejecución se considera ajustado y equilibrado, proporcionando el nivel suficiente de diferencial urbanístico como para entender cada una de las actuaciones, adecuadas en términos de rentabilidad Como puede observarse, tanto los criterios de delimitación y estructura de la propiedad como los de ordenación de las Unidades de Actuación Urbanística, aportan argumentos suficientes para predecir un desarrollo racional del suelo urbano.

La equidistribución de cargas y beneficios y la obtención de los suelos dotacionales: el Aprovechamiento medio de las Unidades de Actuación Urbanística.

En resumen, se trata de definir para cada Unidad de Actuación Urbanística, un aprovechamiento de referencia calculado a partir de la homogeneización de los aprovechamientos que generen un mayor beneficio. En base al cual determinar tanto los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios del suelo como las cesiones correspondientes, aspecto éste clave de cara a conformar una estrategia adecuada de control y regulación de mercado de suelo. Una

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

instrumentación correcta de esta técnica de planeamiento posibilita, al tiempo, la obtención gratuita para la ciudad de los suelos dotacionales, de comunicaciones y de espacios libres sobre los que se estructura el modelo de ordenación previsto.

Como podemos observar todos los sectores presentan un aprovechamiento medio (aprovechamiento lucrativo homogeneizado) superior, al menos al aprovechamiento susceptible de apropiación sin plan parcial. Ello quiere decir:

- No se dan sectores deficitarios.
- Los excesos de aprovechamiento que se producen son mínimos.
- Los sectores de planeamiento, al contar con los sistemas generales incluidos, se equilibran en su ámbito.

Durante las líneas precedentes se ha pretendido caracterizar la propuesta de ordenación del área de intervención que va a guiar la transformación de la Ciudad durante, prácticamente, la próxima década. Esta caracterización se ha visto complementada para cada uno de los aspectos- tanto globales como sectoriales- analizados con una síntesis valorativa que, en cierto modo, ha posibilitado identificar la problemática líder que presenta el hecho urbano en la actualidad.

La imagen deportiva y cívica de la ciudad con un área céntrica privilegiada perdió atractivo e inició un lento proceso de degradación, que finalmente puede acabar colapsando la actividad económica que constituyó su razón de ser, para sustituirla por usos residenciales en edificios muchas veces degradados. Cerrado el ciclo, esos espacios tienen difícil solución pues la demanda es dirigida a nuevos destinos que, por el momento y en tanto se mantengan al margen de un proceso de desarrollo

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

como el señalado, poseen atractivos más acordes con las expectativas que los inversionistas esperan encontrar en los mismos. Es por ello por lo que la estrategia ha de orientarse también en el sentido de mejorar la calidad del entorno urbano desde el punto de vista paisajístico y medioambiental, contribuyendo así a fomentar el desarrollo de un tejido social cada vez más arraigado en las diferentes zonas y que se beneficiarán en definitiva del empleo que generen las nuevas actividades económicas que se producen como consecuencia de las mejoras urbanas, actuaciones todas ellas que redundan finalmente en la consolidación de la calidad del producto expuesto en el Plan Parcial para la Ciudad de Cali.

La recomposición y rehabilitación del área planificada se plantea como objetivo, con criterios de diseño del espacio urbano y ordenación de los usos, para lograr un espacio atrayente para el ciudadano y para las actividades a desarrollar en el diario vivir del ciudadano.

El plan parcial ha cumplido con los requisitos y las exigencias del Decreto Municipal 1153 de 2000, 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.

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**

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2008

()

**REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL EL CAPRICHIO,
LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDI”.**

Atentamente,

JORGE IVAN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali