

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No            de 2009

(            )

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

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

#### **ACUERDA:**

**ARTICULO 1.** Adóptese para el Plan Parcial denominado “Cachipay”, localizado en el Area de Expansión Urbana Corredor Cali- Jamundí, los usos que corresponden al Área de Actividad Residencial Predominante.

Los límites generales del área de planificación del Plan parcial se describen a continuación y se delimitan en el Plano que forma parte integral del Presente Acuerdo:

**Norte:** Carrera 118 B, carrera 118 - carrera 109

**Occidente:** calle 55 y calle 57

**Sur:** Carrera 120

**Oriente:** Calle 61

**PARAGRAFO 1:** De conformidad con lo dispuesto en el POT, el uso predominante es el residencial y se permite áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas sobre las carreras 109, 120 y las calles 60 y 61.

**PARAGRAFO 2:** 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), en la Matriz Desagregada de Usos del Suelo

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No            de 2009

(            )

adoptada mediante Decreto 1151 de 2000 y demás disposiciones legales vigentes.

**PARAGRAFO 3°:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 2 del Decreto 4065 del 2008, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, 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.

**PARAGRAFO 4°:** La porción clasificada como Zona Rural de los predios localizados sobre la futura calle 61, podrá utilizarse para la localización de infraestructuras asociadas a la prestación de los servicios públicos del Plan Parcial, sin que esto modifique su clasificación como suelo rural. En consecuencia agotado su propósito el predio mantendrá el uso que le determine el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 2°:** El predio ocupado por el actual Centro Recreativo de propiedad de la Caja de Compensación Familiar Comfenalco Valle del Cauca, podrá ser redesarrollado siempre y cuando sea destinado mayoritariamente a la Vivienda de Interés Social y previa sustitución por uno de características y dimensiones equivalentes o superiores, localizado en el área próxima al Plan Parcial. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal evaluará y aprobará la propuesta de sustitución atendiendo criterios, entre otros de calidad, accesibilidad, localización y valor de los inmuebles a sustituir, con base en el avalúo comercial realizado por Catastro Municipal o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz de Santiago de Cali.

**PARAGRAFO 1:** El predio conservará el uso actual hasta tanto se concrete y garantice la sustitución en los términos previstos en el presente Acuerdo. En consecuencia su redesarrollo no constituye condición para la ocupación del resto del área de planificación, la cual se regirá por lo dispuesto en el Decreto de Aprobación del Plan Parcial.

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No            de 2009**

(            )

**PARAGRAFO 2:** En el Plan Parcial cuyos usos se asignan en este Acuerdo, se dejará prevista la propuesta urbanística para el redesarrollo del predio y para cumplir con las obligaciones urbanísticas derivadas de sus nuevas condiciones de urbanización.

**ARTICULO 3.** 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 4.** 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 2009**

**(            )**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS AL PROYECTO DE ACUERDO "POR EL CUAL SE**

**REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL**

**CACHIPAY, 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 "Cachipay", localizado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí, inmediata de la ciudad, dentro de los siguientes linderos: Norte: carrera 118B, carrera 118 - carrera 109; Oriente: calle 61; Sur: carrera 120; y Occidente: calle 55 y calle 57

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el desarrollo de proyectos en Áreas de Expansión, requiere la formulación de un plan parcial para lo cual, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004 se requiere contar previamente con la asignación de los usos del suelo aprobados por el Concejo Municipal, al tenor de lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Política.

## **ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El área objeto del Plan Parcial se localiza al sur de la ciudad de Cali, en la zona centro oriental del Área de Expansión Urbana Corredor Cali- Jamundí,

## CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

### ACUERDO No de 2009

( )

coincidiendo su extremo oriental con la proyectada calle 61 límite del Área de Expansión y su costado norte con el actual trazado de la carrera 109.

En concordancia con el levantamiento topográfico, el área objeto de Plan Parcial cuenta con una cabida total de 757,120.985 m<sup>2</sup>, y está compuesto por cuatro predios de tres propietarios.

Inicialmente, el terreno materia de este Plan Parcial, correspondía a un globo de aproximadamente 38.4 hectáreas de propiedad de la Sociedad Lukauskis Iglesias, globo que fue redefinido por Planeación Municipal en la Resolución DAP No. 4132.21, para incorporar tres predios adicionales.

Con la nueva redelimitación el área inicialmente solicitada se duplicó y quedó conformada por cuatro predios cuyos propietarios, números de identificación prediales y áreas se muestran en el cuadro y gráfico siguientes:

#### PROPIETARIOS DEL PLAN PARCIAL CACHIPAY

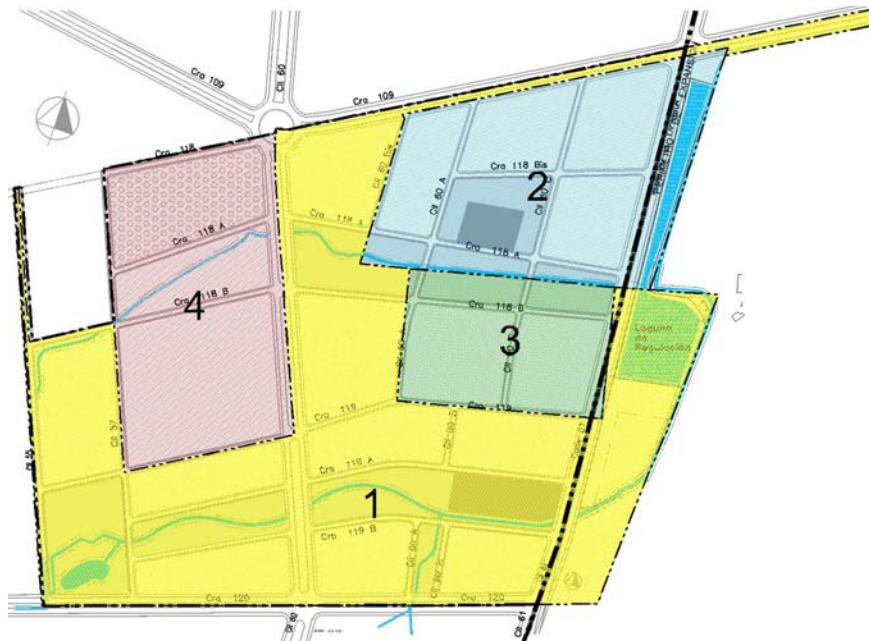
Propietario	No. Matrícula	No. Catastral	Área M2	Área Fuera del Plan Parcial	Área Plan Parcial	%
<b>1. LUKAUSKIS IGLESIAS Y CIA S. EN C</b>	370-389166	Z-00326300	477.200,0	75.614,4	<b>401.585,6</b>	51.7
<b>2. COMFENALCO</b> (Centro Deportivo)	370-322155*	Z-00353000	169.772,9	23.202,3	<b>146.570,6</b>	18.9
<b>3. COMFENALCO</b> (antes de FIDUCIARIA FES S.A)	370-505412*	Z-00377400	79.032,0	1.088,2	<b>77.943,8</b>	10.0

## CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

### ACUERDO No de 2009

( )

4. MELBA GARCÍA GUTIÉRREZ	370-383109	Z-00362200	150.000, 0	0.0	150.000,0	19.3
TOTAL			876.004, 9	99.904,9	776.100,0	
*Englobados en la Matricula 370-699187						



#### ENTORNO URBANÍSTICO

El área objeto del Plan Parcial está inmersa en un sector donde confluyen usos suburbanos y rurales, los cuales serán regularizados o desplazados en la medida en que avance el proceso de ocupación con usos urbanos derivados de su función de área de expansión urbana.

Para la zona se han formulado varios Planes Parciales, algunos de los cuales ya han sido aprobados o se encuentran en trámite. Se mencionan entre otros, el Plan Parcial Ciudadela Meléndez, Bochalema y Vegas de

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No            de 2009**

(            )

Comfandi ya aprobados y los correspondientes a Piedrachiquita, El Capricho, El Verdal y Vegas de Comfenalco actualmente en trámite con lo cual se conformará un núcleo muy importante de suelos en el sector norte del Área de Expansión de Cali destinado para vivienda de diferentes estratos que complementaría de manera continua la expansión de la ciudad hacia el sur, articulada a la oferta más importante de vivienda de Cali que se extiende actualmente hasta la margen norte del Río Lili a 1 kilómetro al norte del Plan Parcial Cachipay.

### **DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

#### **Caracterización Geológica**

Con base en la fotointerpretación, se identificaron dos (2) rasgos particulares asociados con zonas con alta saturación de los suelos y a la potencial presencia en profundidad de antiguos paleo-canales de origen natural.

Las zonas de Alta Saturación se encuentran diseminadas a lo largo de los globos de terreno tanto norte como sur. En general están asociados con antiguos drenajes naturales o paleo-canales.

En cuanto a las Zonas Potenciales de localización de Antiguos Paleo-Canales, se identificaron claramente siete (7) paleo-canales, algunos tributarios entre sí, que corrían en sentido sur- norte, buscando su línea base la cual corresponde en este caso al río Cauca. Para el caso del antiguo predio de la Alianza, se observó muy marcadamente la presencia del un paleo-canal que transcurría en sentido SW-NE, desembocando aparentemente en la zona de saturación ubicada al interior de este predio. Para las zonas en donde actualmente se ubican el Centro Deportivo y los terrenos del predio denominado La Manguita, la cobertura

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )

vegetal y el alto grado de intervención antrópica, han enmascarado los antiguos rasgos morfodinámicos, haciendo difícil la identificación de antiguos drenajes naturales; sin embargo, siguiendo la continuidad de los paleo-canales identificados en la parte sur, la probabilidad de que continúen hacia la zona norte es alta, siendo alterados por la construcciones y desarrollo vial al norte, especialmente de la Calle 109.

### **Inventario arbóreo del predio Cachipay**

El presente análisis corresponde al levantamiento y localización en planos de la población de árboles existentes dentro del predio Cachipay. Se exceptuaron de este levantamiento la vegetación arbórea del lindero Sur del predio, por encontrarse compartida con la propiedad vecina, la vegetación arbustiva y leñosa del lindero interno y los matorrales y arbustos localizados entre el límite Sur del predio y un alinderamiento interno desarrollado paralelamente a una acequia, en razón a su avanzado estado de deterioro.

Se encontraron e identificaron 247 árboles, de los cuales 182 pertenecen a la especie Chiminango, gran parte de ellos plantados en el callejón de acceso al predio y los demás dispersos en potreros. Presentan fuertes daños mecánicos por cortes para leña y ganadería.

Se identificaron y localizaron 29 árboles de Samán, la mayoría en buen estado, con alturas entre 4 y 9 metros, desarrollados en forma natural en el área sur del predio, a partir de semillas dispersas por el ganado.

### **Importancia Ecológica**

Si bien es cierto que en el área objeto del proyecto se encuentran unas pocas especies del medio natural, dispersas en el terreno o agrupadas a lo largo de líneas de árboles en linderos, delimitando callejones y zonas



# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No            de 2009**

(            )

deportivas o formando un pequeño bosque, se presenta una tendencia a la dominancia espacial del Chiminango en las áreas abiertas, especie agresiva para colonizar naturalmente suelos por su facilidad de reproducción por semilla o plantación.

El área que permanece con cobertura de samanes representa un hábitat apropiado para la preservación de fauna y ofrece un aporte a la calidad del paisaje local.

### **JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El Plan Parcial de expansión "Cachipay" se justifica en la medida en que su propuesta de desarrollo se acople al modelo de ocupación previsto para la ciudad. Con este propósito, el plan parcial debe conjugar el cumplimiento de los principios, objetivos y políticas generales, los condicionantes derivados de los sistemas estructurantes contenidos en el Plan de Ordenamiento, con las condiciones intrínsecas de los predios a desarrollar y las características del entorno socioeconómicas, como condición para lograr una integración armónica con la ciudad que se pretende consolidar. A continuación se describe la función del plan parcial y la forma en que asume el cumplimiento de los objetivos generales del Plan de Ordenamiento y los condicionantes de los distintos sistemas estructurantes.

La función de este Plan Parcial con respecto al modelo territorial contenido en el POT, es la de coadyuvar a la consolidación del área de expansión con un desarrollo urbano, que permita darle continuidad a los sistemas estructurantes (vías, servicios públicos, espacio público, etc.) y la articulación de los usos suburbanos (parcelaciones) y los usos recreativos y educativos de escala de ciudad, presentes en toda el área de expansión.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No            de 2009

(            )

Desde el punto de vista vial, el Plan Parcial se integra a través de un conjunto de vías arterias secundarias y un conjunto de vías locales que contribuirán a la consolidación del primer anillo de expansión de la ciudad.

La propuesta urbanística y los usos propuestos para el Plan Parcial Cachipay están en armonía con la Pieza Ciudad Sur, caracterizada por áreas residenciales con una mezcla compleja de estratos socioeconómicos, que alberga un conjunto de grandes equipamientos educativos, recreativos y de salud de cobertura urbano regional. Cuenta además con la Centralidad Lili, conformada por centros comerciales, grandes hipermercados de cadena, clínicas y la terminal de cabecera del MIO como futura intervención, que coadyuvará al desarrollo de la centralidad, la cual cobrará sentido en la medida jalone el desarrollo del área de expansión generando un verdadero polo de servicios al sur de la ciudad.

### **OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS GENERALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO QUE SUSTENTAN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

El desarrollo de este Plan Parcial, es congruente con los objetivos y estrategias planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial y en especial con los definidos para lo urbano en el artículo 5° en el cual se propone reestructurar morfológica y funcionalmente la ciudad completando la consolidación de la forma urbana, articulando las piezas urbanas con las Áreas de Expansión y elevar la calidad urbanística, mediante un eficaz y racional aprovechamiento de las condiciones del territorio a desarrollar y mediante la utilización de estrategias definidas tales como la de aglomeración y diferenciación de actividades, la de acciones de promoción y complementación de la iniciativa privada y la de integración de instrumentos de gestión del suelo.

Con respecto a las Políticas Generales, entendidas éstas como el conjunto de directrices y acciones específicas que la Administración Municipal ejecutará, éste plan parcial contribuye al desarrollo de la Política de Vivienda, mediante la óptima utilización del suelo de expansión urbana, la

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No            de 2009

(            )

búsqueda de un desarrollo socio- económico acorde con el medio ambiente, así como la habilitación de suelos para la vivienda de interés social.

En cuanto a la Política de Expansión y Control de bordes, el plan parcial permitirá orientar la urbanización del área de expansión, mediante la complementación de los sistemas estructurantes con el fin de disponer de áreas habilitadas formalmente para atender la demanda de la población proyectada.

En cumplimiento de los objetivos en ellas propuestos y en concordancia con el modelo de ocupación contenido en el POT, este plan parcial está orientado a:

- Contribuir a la incorporación al desarrollo urbano, de una porción de territorio que permitirá atender la demanda de vivienda de la población proyectada, que comprende tanto la Vivienda de Interés Social como la dirigida a estratos medios y altos.
- Urbanizar de manera ordenada el suelo de expansión en la medida que su localización dentro del área, permita el crecimiento de la ciudad de forma continua y articulada con otros planes parciales, extendiendo los bordes del perímetro urbano para incorporar los suelos al norte y occidente del Área de Expansión y habilitando suelos para la vivienda, usos complementarios, equipamientos, espacio público y servicios públicos.
- Conformar el límite del área de expansión al oriente, con una doble finalidad permitir el desarrollo de una franja de transición encaminada al control de borde generando de ciudad compacta y permitir por otro lado, su articulación con la zona que por sus calidades ambientales posee el mejor suelo productivo y en potencia uno de los suelos destinados para el turismo y la recreación.
- Redesarrollar el predio actualmente ocupado por el Centro Deportivo para destinarlo mayoritariamente a la Vivienda de Interés Social, sustituyéndolo por uno de características similares en el área próxima al Plan Parcial.

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No        de 2009**

(        )

### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES QUE CONDICIONAN EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

Los sistemas estructurantes son elementos del conglomerado urbano que por sus características intrínsecas condicionan el modo de aprovechamiento de las distintas porciones del territorio tanto en lo relacionado con su edificabilidad, como en lo tocante al uso o tipo de actividad permisible y están descritos para la ciudad en el artículo 32 del POT.

#### **Sistema Ambiental**

Las zonas y áreas protegidas que forman parte de este sistema para la ciudad, están identificadas en el artículo 36 del POT. De éstas, se tendrán en cuenta para el Plan Parcial, las Zonas Protectoras de Corrientes de agua, las Áreas cubiertas con Bosques y Matas de Guadua. En cuanto a las otras zonas señaladas en el artículo ya citado, la más próxima es la Zona de Protección Ambiental del Río Cauca que se extiende entre el Canal CVC Sur y el Río Jamundí y entre el Zanjón Cascajal y el Río Cauca localizados al oriente del Plan Parcial, en el área rural.

#### **Sistema de Servicios Públicos**

Los objetivos, clasificación y demás condiciones relacionadas con el Sistema de Servicios Públicos están definidos en los artículos 51 a 63 del POT.

El corredor Cali – Jamundí fue determinado en el POT como área de expansión con base en la viabilidad que Emcali otorgó para la dotación de los servicios públicos, aunque en la actualidad la zona no cuenta con redes municipales. Las parcelaciones existentes en el área, se autoabastecen.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )

### Sistema Vial y de Transporte

El sistema vial corresponde al conjunto de espacios y zonas de reserva para futuras construcciones o ampliaciones, destinados al desplazamiento de personas y bienes, mientras que el sistema de transporte comprende el conjunto de acciones destinadas al manejo del servicio público o privado de movilización de pasajeros o bienes.

El predio objeto de Plan Parcial por su localización en el área de expansión está relacionado principalmente con el Sistema de Vías Arterias Secundarias, a continuación se presenta un grafico en donde se muestra la relación del Plan Parcial con el sistema vial principal de la ciudad.



De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, quien pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio de Cali, el área de vías que resulte del plan parcial o del esquema básico y del diseño de la urbanización, incluyendo ciclovías,

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No            de 2009

(            )

andenes, isletas, separadores viales y bahías de acceso o de estacionamientos para transporte público, de acuerdo a los criterios de diseño y demás establecidos en el mismo Plan.

### **Sistema de Espacio Público**

Este sistema es el elemento articulador por excelencia del territorio, el cual se apoya en las condiciones ambientales y paisajísticas del mismo. Sus componentes corresponden a Elementos Naturales y Elementos Construidos, los cuales tienen gran significado acorde a las diferentes escalas que van desde una visión regional hasta la visión local o sectorial definidas así: escala urbano – regional, escala urbana, escala comunal y escala barrial.

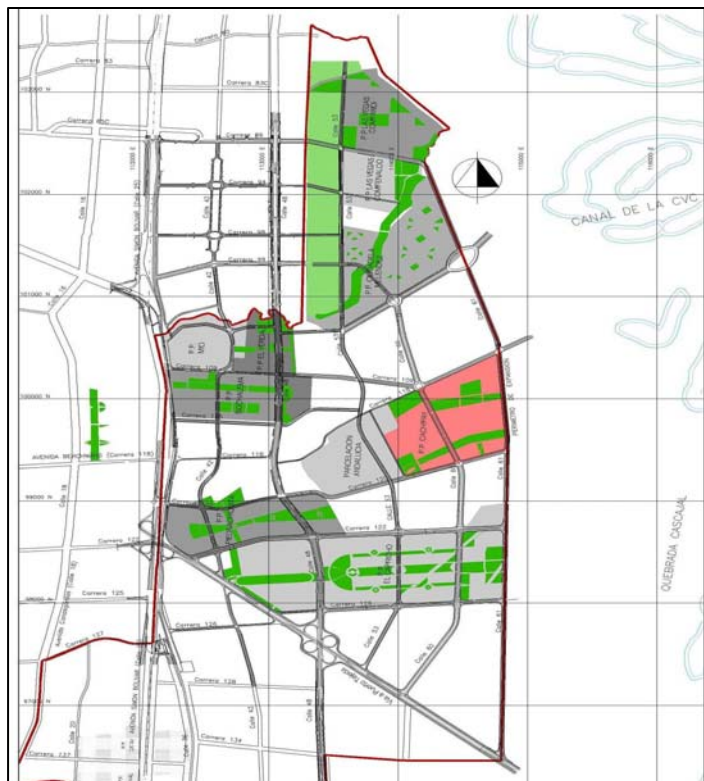
En el área de planificación no se encuentra afectada directamente por ninguno de los componentes del espacio público planteado en el POT, a excepción de la proyección de las vías arterias secundarias que estructuran el sistema de movilidad y de conexiones en el ámbito urbano como son las carreras 109, 120 y las calles 60 y 61. Lo anterior debido a que ésta zona se desarrolló como ya se expresó, de forma dispersa, asociada a grandes parcelas mediante la tipología de edificaciones aisladas que aparecieron de manera aleatoria en el territorio, sin un plan que articulara los espacios públicos y zonas verdes cedidas producto del desarrollo de parcelaciones y grandes equipamientos.

Se presenta a continuación la relación del Sistema de Espacio público del Plan Parcial con el propuesto en el área de expansión en los diferentes planes parciales.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )



### Sistema de Equipamiento Colectivo

Este sistema comprende el conjunto de edificios destinados a la prestación de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, seguridad y de bienestar social entre otros, que complementan el funcionamiento de las áreas residenciales y permiten su articulación con las demás actividades. Los equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto.

Específicamente, el área de planificación no se encuentra afectada directamente por los equipamientos colectivos planteados en el POT, pero dentro del área del Plan Parcial, se localiza el Centro Deportivo y de Desarrollo Empresarial de propiedad de la Caja de Compensación Familiar Comfenalco Valle. Adicionalmente, el área de influencia definida para términos de este estudio como el Área de Expansión Corredor Cali -

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No            de 2009**

(            )

Jamundí, se ha caracterizado por poseer equipamientos de diferentes ámbitos o radios de influencia, en especial posee equipamientos educativos y recreativos que ofrecen servicios que cubren gran parte de la demanda de la ciudad y la región.

Los equipamientos colectivos destinados a la educación de ámbito regional que se encuentran dentro del área de expansión y muy cercano al área objeto de Plan Parcial corresponden a la Universidades Autónoma de Occidente, la Corporación Universitaria San Martín ubicadas en el Área de Expansión de la ciudad.

Como centros de educación básica que incluye jardines infantiles y colegios correspondientes a estrato 5 y 6, se encuentran: la Academia Militar Joaquín de Caicedo y Cuero, Incolballet y los Colegios Sagrado Corazón de Jesús, Pio XII, Los Robles, Los Andes y Fray Damián González.

La mayoría de los equipamientos colectivos recreativos tienen carácter privado, entre los más próximos además del incluido dentro del plan parcial, se menciona el Club Cañasgordas; el Club Bavaria y el Centro de Equitación la Bocha.

Con respecto a la Seguridad (bomberos y de policía) los más cercanos son La estación de bomberos de Villa del Sur; la Estación de Policía La María localizado en la intersección de la Vía Cali-Jamundí y la Avenida la María y el CAI de Ciudad Jardín en la intersección de la Calle 16 con el Río Lili.

Los equipamientos de salud se localizan en el área urbana, entre los cuales se destaca la Clínica Valle del Lili con cobertura urbano regional, al igual que una oferta significativa de equipamientos de salud, ubicados en Ciudad Jardín como clínicas de estética y algunas unidades básicas de atención de diferentes empresas prestadoras de estos servicios (EPS).



# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )

### Sistema de Patrimonio

El Acuerdo 232 de 2007, por medio del cual se adopta El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano – Arquitectónico PEPPUA, clasificó como Conservación Tipo 2 la Casa de Hacienda Jauja, ubicada en la zona rural a una distancia aproximada de 180 metros del perímetro de expansión y del límite oriental del área de planificación del Plan Parcial y le determinó un área de influencia. Esta área se encuentra en su totalidad incluida dentro del predio de la Hacienda Jauja, por lo tanto no genera ninguna restricción al área de planificación del Plan Parcial, tal como se puede ver en el esquema adjunto. La Casa Hacienda Jauja, corresponde a un conjunto de residencias campestres privadas construidas en los años ochentas, las cuales se resaltan en la aerofotografía que se inserta a continuación.



En cuanto al acceso a este conjunto habitacional, la única vía de acceso a la Hacienda Jauja es a través de una vía privada que se desprende de

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No            de 2009**

(            )

una futura prolongación de la carrera 109, localizada por fuera del Plan Parcial y del Área de Expansión, pues la carrera 109 finaliza en la intersección con la futura calle 61, límite tanto del perímetro de expansión como del área de planificación del Plan. A partir de este punto la posible prolongación de la carrera 109 corresponde a una servidumbre de tránsito privada constituida para acceder a otro predio privado adyacente al caño El Estero, como consta en la Escritura 152 del 18 de Enero de 1991, Notaría Tercera de Cali.

El Parque Longitudinal Cachipay II permite la conexión con la zona boscosa del predio No. 4 y la Hacienda Jauja, conformando una gran zona arborizada muy valiosa ambientalmente que permite destacar visual y paisajísticamente el conjunto de la Hacienda Jauja previendo a futuro una posible comunicación peatonal.

### **PROPUESTA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL**

#### **Objetivos del plan parcial**

Acorde con la justificación del plan parcial expuesta en el capítulo 4, se establece como objetivo general promover el desarrollo de los predios para contribuir a la consolidación del Área de Expansión a través de la continuidad de los Sistemas Estructurantes, asegurando la mitigación de todas las amenazas de carácter ambiental.

Para el cumplimiento de este objetivo general, se precisan los siguientes objetivos específicos:

- Incorporar todos los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial para lograr una continuidad con el tejido urbano y una integración armónica con las inmediaciones.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No        de 2009

(        )

- Ampliar la oferta vial municipal urbana facilitando la construcción de dos Vías Arterias Secundarias y un conjunto de vías locales.
- Coadyuvar a la creación de una malla ambiental que permee el Área de Expansión del Corredor Cali- Jamundí y que permita articular los distintos planes parciales que se adelanten, mediante parques longitudinales, conformando áreas verdes significativas que mejoren la calidad ambiental de la ciudad.
- Identificar e incorporar las acciones de protección, recuperación y manejo ambiental con el fin de ejecutar las obras necesarias para la prevención de riesgos e integrarlas armónicamente al plan parcial.
- Redesarrollar en el futuro el predio actualmente ocupado por el Centro Deportivo para destinarlo a la Vivienda de Interés Social, sustituyéndolo por uno de características similares en el área próxima al Plan Parcial, con el propósito de equilibrar la extensión del tejido residencial.
- Producir una oferta de vivienda variada con sus usos complementarios con el fin de consolidar la zona como una porción completa de ciudad.
- Participar proactivamente en el proceso de ampliación de la prestación de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI.

### PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

#### **Sistema Ambiental y de Espacio Público**

Los Sistemas Ambiental y de Espacio Público se presentan de manera unificada. Los elementos propuestos conforman una malla ambiental continua. Están constituidos por tres elementos: los Parques Longitudinales Cachipay I y II, articulado este último con el futuro parque en la zona boscosa del predio No. 4

#### **Parque Longitudinal Cachipay I**

## Parque Longitudinal Cachipay II

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )



Posee una forma en "T". Recorre el área de planificación en sentido oeste-este, en una longitud de 1 Km. paralelo a la acequia No. 5.3.8.1, donde se concentra la vegetación con mayor valor ecológico como refugio de aves.

Se amplía en la zona media para dar albergue al equipamiento n° 2 (Eq2) que se convertirá en el corazón del desarrollo del cuadrante nororiental del plan parcial, posibilitando que todas las supermanzanas a su alrededor den frente a una zona verde. Cubre un área total de 55.970,9 m<sup>2</sup>, sin incluir el área destinada a equipamiento la cual corresponde a parte de la cesión pública obligatoria para zonas verdes del predio No.1 y a la

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

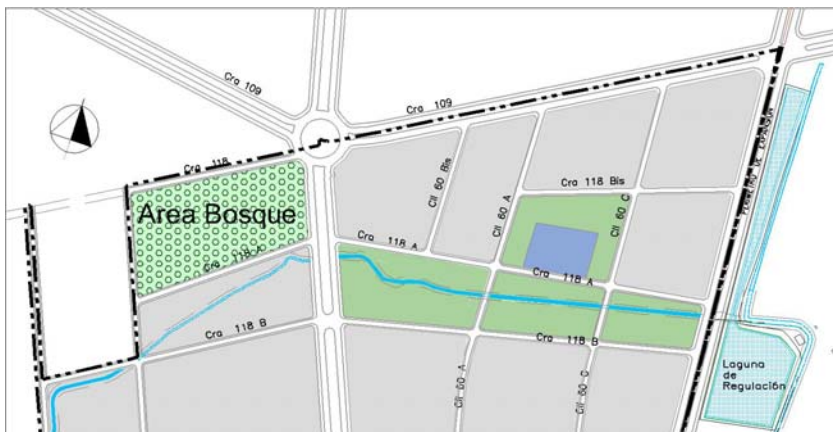
( )

totalidad de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes de los predios No. 2 y No. 3.

Es de aclarar que el predio No 2 le corresponde esta carga urbanística puesto que no se encontró que se hubiera cumplido con esta obligación cuando se construyó el Centro Deportivo en la década de los 90's.

Las zonas verdes Zv5, Zv6, Zv7, Zv8 y Zv9 permitirán conservar el cinturón de arboles que sirve de refugio y zona de alimentación a la mayoría de las especies animales semilleras y nectívoras detectadas en el estudio, para que no sean desplazadas por el proyecto.

### Zona Boscosa en el predio No. 4



En la esquina noroccidental del área de Planificación, dentro del predio No. 4 propiedad de Melba García, existe una zona boscosa consolidada en los últimos 15 años y la cual tiene hoy valores ambientales y escénicos especiales, donde se recomienda se localice la correspondiente cesión pública obligatoria del 18%, correspondiente a dicho predio.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )

Su configuración y localización precisa se establecerá una vez se complete su valoración ecológica y se adelante la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística No.1. Se integrará entonces, al Sistema Ambiental y de Espacio Público propuesto en este Plan Parcial.

### Resumen Cesiones Públicas Obligatorias para Zonas Verdes

En resumen, la totalidad de las cesiones públicas obligatorias destinadas para zonas verdes se distribuyen en los tres elementos del sistema de espacio público, descritos anteriormente. Cubren un área de 139.716,8 m<sup>2</sup>, se articulan a la división predial, por tal motivo, cada predio es autónomo en el cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias.

### CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES

PREDIO	ZONA VERDE	AREA / M 2	% / A.B
No.1 Lukauskis	Zv 1	21.422,6	
	Zv 2	14.721,3	
	Zv 3	16.884,2	
	Zv 4	3.717,8	
	Zv 5	15.551,5	
	<b>Subtotal</b>	<b>72.297,4</b>	<b>18.00</b>
No.2 y No. 3 Comfenalco	Zv 6	4918,3	
	Zv 7	13433,4	
	Zv 8	9288,6	

## CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

### ACUERDO No de 2009

( )

	Zv 9	12.779,1	
	<b>Subtotal</b>	<b>40419,4</b>	<b>18.0</b>
No.4. Melba García	*	27.000,0	18.0
	<b>Total</b>	<b>139.716,8</b>	<b>18.0</b>

\* Su localización se definirá en el acto administrativo que adopte la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística No.1. En el Plano No. 12 aparece la delimitación de la totalidad del área boscosa (35.972,67 m<sup>2</sup>) donde se recomienda la localización de las cesiones para zona verde y equipamientos. Esta área supera las cesiones para zona verde (18%) y equipamientos (3%).

El espacio público podrá incrementarse con las compensaciones en zonas verdes y parques por sistema vial de que trata el artículo 281 numeral 4 del POT, las cuales se localizarán en la Unidad de Gestión que las origine.

#### Sistema de Equipamiento Colectivo

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

De conformidad con éstos, se requeriría por una parte, la localización de cuatro Centros Escolares con los tres niveles educativos en sendas áreas de 2500 metros cuadrados. Dadas las características de la futura población y en concordancia con los programas promovidos por el gobierno nacional que apuntan a proveer de complejos educativos integrados, se propone que la cesión pública obligatoria para equipamiento educativo se concentre en un globo terreno de 12.047.6 m<sup>2</sup>, destinado a una Ciudadela Educativa tipo B según la clasificación establecida por el Ministerio de Educación Nacional y ubicada en la Manzana Eq1 sobre la



## CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

### ACUERDO No de 2009

( )

calle 61 como remate del Parque longitudinal Cachipay I en la Unidad de Gestión N° 5 y adyacente al área destinada a la Vivienda de Interés Social.

Igualmente, acorde a los estándares, se requiere disponer de suelo para un Jardín Infantil, un centro cultural y un centro de desarrollo comunitario. En concordancia con las políticas establecidas en el POT, se propone concentrarlos en un globo de terreno 6.742,1 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana Eq2 frente al parque longitudinal Cachipay II y en el corazón de la Unidad de Gestión 1.

#### CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTOS

PREDIO	EQUIPAMIENTO	AREA /M 2	%/A.B.
No.1 Lukauskis	Eq.1	12.047,6	3%
No.2 y 3 Comfenalco	Eq.2 *	6.742,1	3%
No.4. Melba García	Sin localizar **	4.500.0	3%
	<b>Total</b>	<b>23.289,7</b>	<b>3%</b>

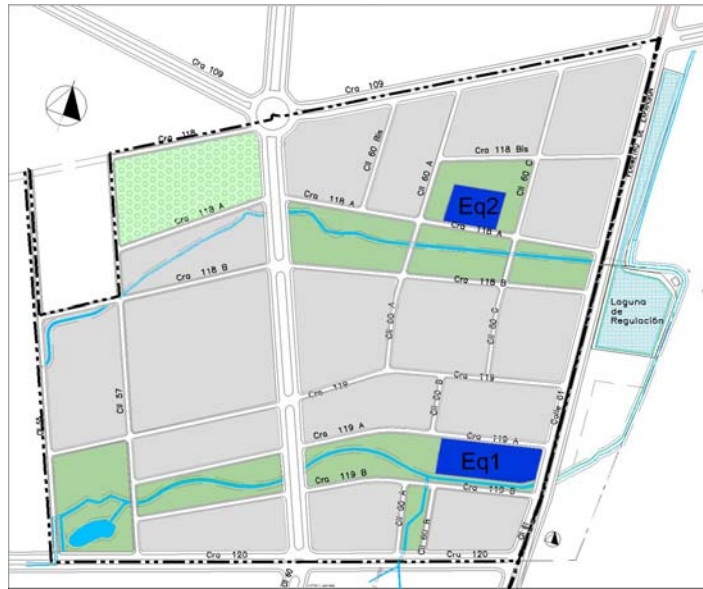
\* El área destinada al Eq. 2 corresponde al equipamiento de los predios No. 2 y 3

\*\* Su localización se definirá en el acto administrativo que adopte la planificación de la Unidad de Actuación Urbanística No.1. En el Plano No. 12 aparece la delimitación de la totalidad del área boscosa (35.972,67 m<sup>2</sup>) donde se recomienda la localización de las cesiones para zona verde y equipamientos. Esta área supera las cesiones para zona verde (18%) y equipamientos (3%).

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )



### Sistema Vial

El sistema vial del proyecto permitirá que las vías estructurantes de la ciudad, que bordean prácticamente el área de planificación y la atraviesan en sentido norte-sur, tengan continuidad a través del Plan Parcial contribuyendo a la articulación de sus zonas aledañas y a la definición del límite oriental del Área de Expansión mediante la calle 61.

El sistema vial principal está compuesto por cuatro vías arterias secundarias que estructuran el área en los dos sentidos, conformando una malla que se extiende a las áreas colindantes así:

En sentido occidente – oriente: dos vías Arterias Secundarias que delimitan el plan parcial, la carrera 109 por el costado norte y la carrera 120 por el costado sur. Estas vías permiten su franca articulación en sentido occidente oriente con el área urbana de la ciudad.

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No            de 2009**

(            )

En sentido norte – sur, dos vías Arterias Secundarias. La calle 61 que delimita el costado oriental del Plan Parcial y la calle 60 que lo atraviesa por su parte central. Estas vías permitirán su articulación con la ciudad consolidada.

El anterior sistema está complementado por un sistema de vías locales que conforman una malla vial compacta. Se destaca la carrera 118 como vía de borde que conforma parte del costado norte del Plan Parcial. Un primer grupo de vías locales, cuya característica principal es atravesar longitudinalmente y transversalmente toda el área de Plan Parcial. A este grupo pertenecen las calles 55 y 57 en sentido norte – sur y las carreras 118 B y 119, en sentido occidente – oriente.

A las descritas, se le suman un conjunto de vías locales de menor tráfico, que cumplen la función de conectar los sistemas secundario y local conformando una malla que permite delimitar las áreas de supermanzanas y los parques longitudinales. A este conjunto pertenecen las carreras 119 A y 119 B, que constituyen un par vial alrededor del Parque Longitudinal Cachipay I y la carrera 118 A que constituyen el costado norte del Parque Longitudinal Cachipay II. Y por último unas vías de menor tráfico que rematan en los parques longitudinales o los atraviesan logrando articular los diferentes sectores.

El suministro de agua potable para el Plan Parcial se hará por parte de EMCALI a través de un fideicomiso con la participación de todos los propietarios del Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí. El Fideicomiso

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )

fue constituido en Alianza Fiduciaria el de septiembre de 2008 y el 24 de Agosto de 2009 se suscribió un acta de compromiso entre éste y EMCALI EICE ESP. Dentro de los diseños de las redes de Acueducto y Alcantarillado de la primera etapa que adelanta el Consorcio Ingesan Ltda- Hidro-Occidente S.A. para EMCALI y los cuales han sido aportados al Fideicomiso, se ha previsto la conexión para la provisión de este servicio en el área objeto de estudio.

### **Alcantarillado Sanitario y Pluvial**

Como no existe alcantarillado conectado al existente en la ciudad de Cali y no es posible verter las aguas residuales producidas por el proyecto directamente a una de las acequias, existen dos alternativas de solución para la disposición de aguas residuales, las cuales están en proceso de evaluación con la Dirección de la GUENA de EMCALI, en el marco del estudio que adelanta el consorcio Ingesam/Hidrooccidente "Diseños de las redes de Acueducto y alcantarillado de la primera etapa de expansión del Corredor Cali-Jamundí."

La primera opción es enviar las aguas servidas por una tubería, mediante un sistema de bombeo, que la conectará con el alcantarillado existente y la conducirá a la planta de tratamiento de Cañaveralejo.

Tal como se ha expuesto previamente a la dotación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado para la zona de Expansión Corredor Cali-Jamundí la hará EMCALI EICE ESP a través de la figura de un Fideicomiso (*Ver Anexo 4.3*) Oficio No. 310-DT-220-09, suscrito por el Director Técnico de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado, ingeniero Freddy Mantilla dirigido al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal radicado el 15 de julio de 2009. El Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí fue constituido en Fiduciaria Alianza S.A en septiembre de 2008, como consta en la Certificación suscrita por el Gerente de Fiduciaria Alianza S.A. El 24 de agosto de 2009 se suscribió un Acta de Compromiso entre EMCALI EICE ESP

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No            de 2009**

(            )

y el Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí para la puesta en marcha de este proyecto.

La constitución de una fiducia entre los propietarios del Área de Expansión para el desarrollo de las obras de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial y la posterior firma del Acta de compromiso por parte de EMCALI EICE ESP permite garantizar la prestación eficiente de estos servicios públicos.

### **Aseo**

La Empresa de servicios Limpieza y Servicios Públicos- LYS S.A. E.S.P.- prestará el servicio de recolección de residuos sólidos domiciliarios, tal como está certificado en la comunicación No GG-07-312-09 de julio 13 de 2009, suscrito por Luz Mary Pérez Velasco, Gerente y Representante Legal de la Empresa Limpieza y Servicios Públicos – LYS- S.A. E.S.P.

### **Energía y telecomunicaciones**

El punto más apropiado desde la cual le corresponde tomar la energía para el Plan Parcial es la red trifásica aérea ubicada en el lindero norte del Plan Parcial (carrera 109), exactamente desde el poste ubicado en la intersección de la carrera 109 y calle 60 marcada con el # 126-08-21 perteneciente a EMCALI.

En consideración a lo anterior y de acuerdo a la dimensión del proyecto Plan Parcial Cachipay, la carga eléctrica estimada es de 6.0 MVA, debido a que el circuito eléctrico que existe está en un calibre con poca capacidad, se debe considerar que EMCALI va a solicitar el reforzamiento de los cables desde la vía Panamericana hasta llegar al límites con el predio.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No            de 2009

(            )

A partir de este punto, se debe diseñar una extensión de red de media tensión 13.2KV trifásica aérea, entrando al predio por las vías principales y algunos ramales por las vías secundarias (locales), estas extensiones deben hacerse de tal forma que se garantice el cubrimiento de energía eléctrica a todas las manzanas tanto de vivienda como de proyectos especiales. También se debe garantizar el cubrimiento de todos los transformadores para el alumbrado público de vías y zonas verdes ó parques y los transformadores para las viviendas proyectadas.

Cualquier extensión de redes de media tensión que se proyecte dentro del predio, debe ser en configuración trifásica aérea calibre mínimo 2ACSR ó el que indique EMCALI en los datos básico. Las redes de baja tensión como son las de alumbrado público, se deben proyectar subterráneas.

### **Red telefónica**

Se debe considerar una ampliación de la canalización primaria telefónica existente desde la vía Cali-Jamundí (vía Panamericana) hasta llegar a los límites del predio del plan parcial, en tubería PVC de diámetro 4" como mínimo. A partir de aquí se debe continuar las extensiones por las vías principales y en extensiones de tuberías de diámetro 2" para las vías secundarias (locales) de tal forma que se garantice el cubrimiento de la llegada de la red telefónica hasta cada uno de las supermanzanas que conforman el Plan Parcial.

La extensión de las redes hacia las vías internas del proyecto, se deben hacer de manera subterránea, por medio de ductos PVC de 2" y 4" y usando cámaras normalizadas por la empresa de teléfonos.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

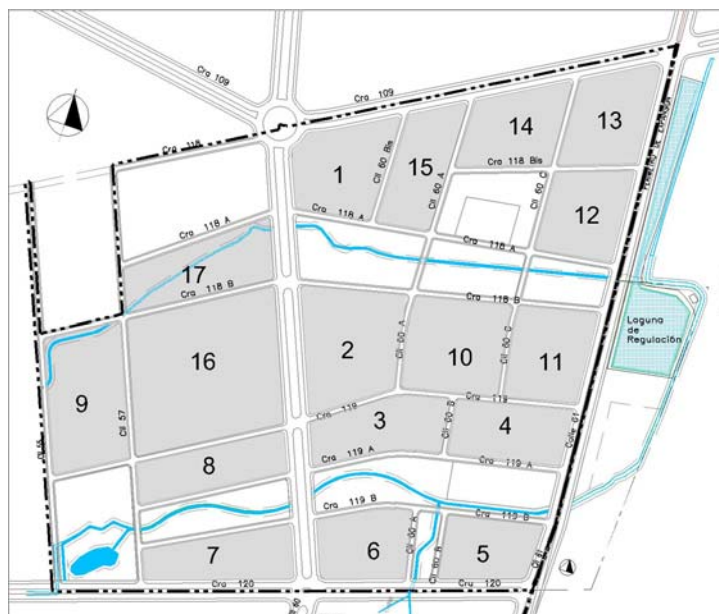
## ACUERDO No de 2009

( )

### FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

#### Estructura de Manzanas

El espacio destinado al uso privado abarca un área de 421.849,7 m<sup>2</sup> y se organiza en 17 supermanzanas ubicadas en torno a dos parques longitudinales. Todas las supermanzanas tienen una forma regular, están rodeadas por vías vehiculares y se localizan frente a una zona verde. Su disposición puede observarse en el plano adjunto.



Al momento de obtener las correspondientes licencias urbanísticas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 numeral 4 del Acuerdo 069 de 2000, los proyectos que se desarrollen en supermanzanas, deberán compensar en zonas verdes y parques, el área no cedida en vías. Estas compensaciones se localizarán en la misma unidad de gestión que las origina.



# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

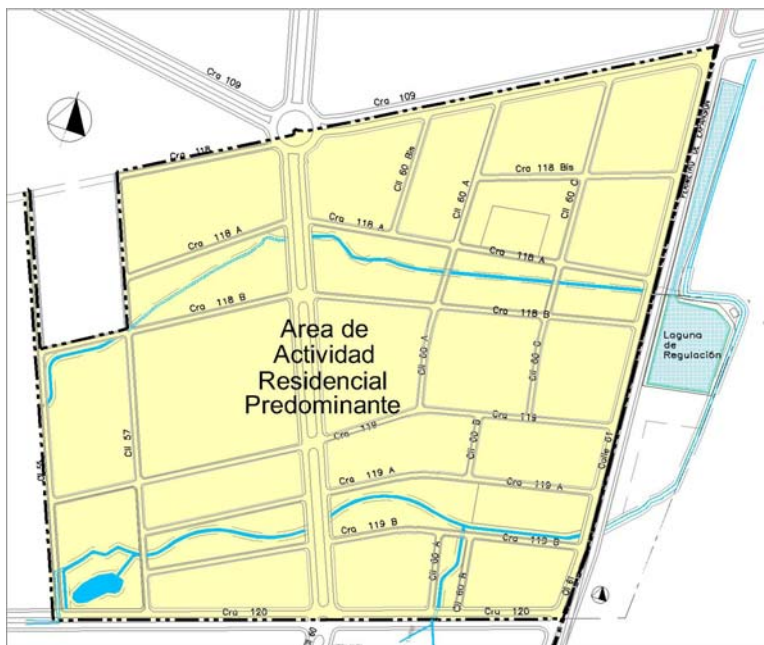
## ACUERDO No de 2009

( )

### Usos del Suelo

Las Normas Urbanísticas Generales están contenidas en el artículo 258, del Acuerdo 069 de 2000 (POT). La asignación específica de los usos del Suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos del Suelo (artículos 247 y 250 del POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

El redesarrollo del predio actualmente ocupado con el Centro Recreativo de propiedad de Comfenalco de conformidad con el esquema urbanístico y demás condiciones que para tal efecto se determinan en este Plan Parcial, requiere la sustitución previa por otro de características y dimensiones equivalentes o superiores localizado en el área próxima al Plan Parcial. Para este efecto la Caja de Compensación Familiar Comfenalco Valle, presentará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, la correspondiente propuesta que concrete y garantice esta sustitución.



# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2009

( )

### Normas Urbanísticas

Conforme a lo dispuesto en el artículo 367 del Acuerdo 069 de 2000, las diferentes etapas de este Plan Parcial podrán desarrollarse mediante los siguientes sistemas: de loteo individual (abierto o cerrado); de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, definidas en el decreto de aprobación del Plan Parcial y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000.

### Aprovechamientos

Los aprovechamientos para este Plan Parcial están establecidos en el artículo 281 del POT, corresponden a desarrollos de más de 50 Has. y son los que se determinan a continuación, calculados sobre el Área Neta Urbanizable.

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

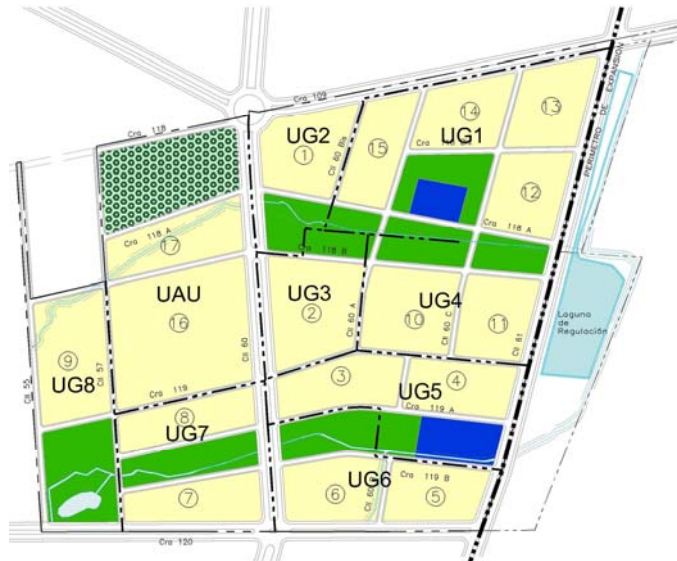
**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

**ACUERDO No                      de 2009**

( )

## UNIDADES DE GESTIÓN

Para el desarrollo de los predios 1, 2 y 3 del Plan Parcial se han previsto 8 unidades de gestión correspondientes a polígonos de similar área, las cuales se describen a continuación:



## PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

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

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No            de 2009

(            )

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

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

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

Atentamente,

**JORGE IVAN OSPINA GÓMEZ**

Alcalde de Santiago de Cali