

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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

REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL

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, dentro de los siguientes linderos:

Norte: la futura carrera 122

Occidente: vía Cali - Puerto Tejada

Sur: la futura carrera 126

Oriente: la futura calle 61

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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.

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

El plan parcial ha cumplido con los requisitos y las exigencias 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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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 EL CAPRICHÓ, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ**".

Atentamente,

JORGE IVAN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

ANEXO TÉCNICO RESUMEN

La Hacienda El Capricho se ubica en la intersección subregional Cali- Puerto Tejada, Cali- Jamundí y según el Acuerdo 069 de 2000 -POT, en el 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:

- 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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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 Has.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

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, totalmente incluido en el Área de Expansión, Corredor Cali - Jamundí, aprobada en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali.

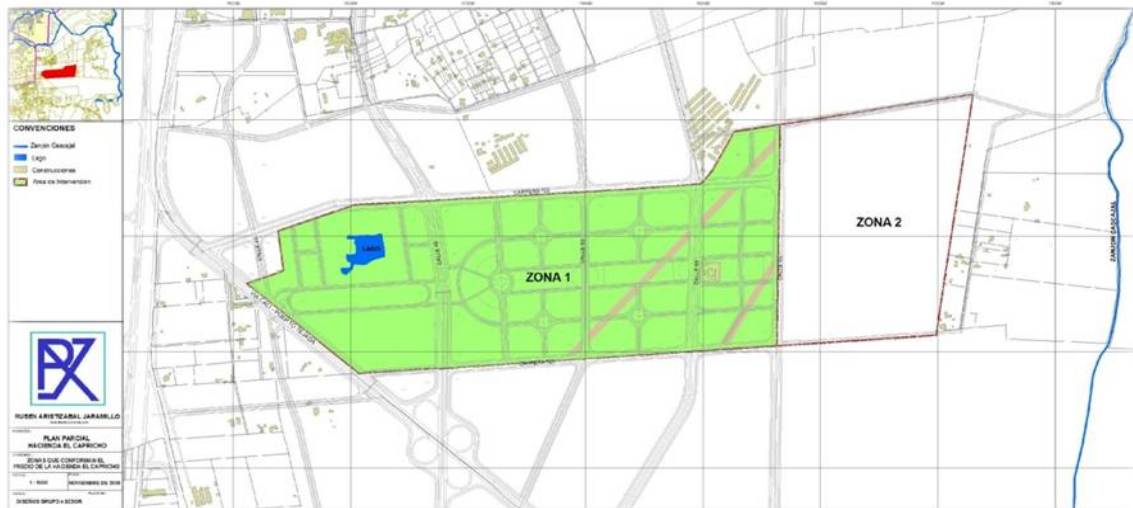
Los elementos estructurantes del sistema vial, que determinan el área de planificación, corresponden a la proyección de las siguientes vías de la malla vial del municipio de Santiago de Cali.

- 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.

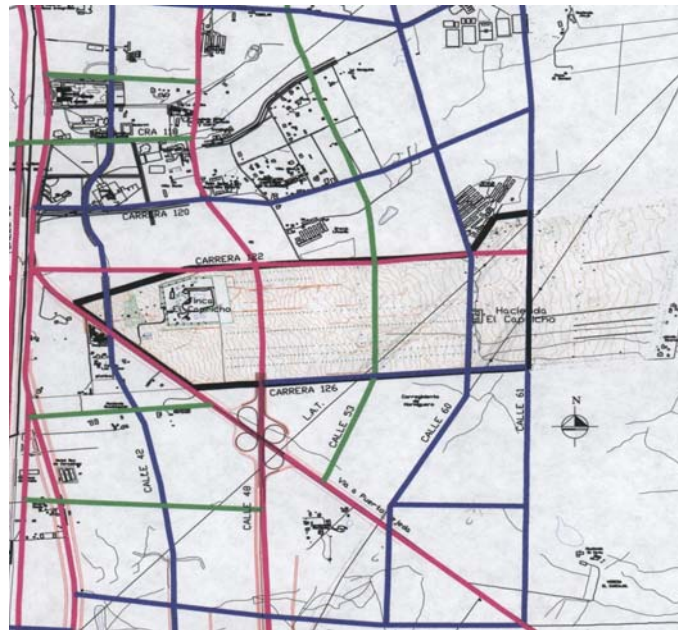
CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()



SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL Y DE TRANSPORTE



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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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, en una extensión aproximada de cien (100) a doscientos (200) metros, por la ejecución de las obras de infraestructura.

Sistemas estructurantes

En el predio El Capricho, existen una serie de elementos de los sistemas estructurantes que atraviesan el área de planificación y que por tanto deben ser incorporados en el diseño, tal es el caso de:

- Sistema Ambiental: Corrientes de aguas artificiales (acequias de riego), igualmente existen especies arbóreas de valor patrimonial y paisajístico.
- Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios: Existe una servidumbre de dos líneas de alta tensión.
- 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.
- Sistema de Patrimonio Urbano: El predio de la Hacienda El Capricho posee una casa declarada Patrimonio Paisajístico y Ambiental, que corresponde al ordeñadero.

Composición predial de la Hacienda “El Capricho”

La Hacienda El Capricho, está actualmente constituida por 14 predios cuya propiedad figura en cabeza de cuatro sociedades, cada predio posee su respectiva matrícula inmobiliaria y el correspondiente número predial.

CONFORMACIÓN PREDIAL DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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	1.119.192,753	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.

Los predios que no realizan aporte de terreno al Plan Parcial, se encuentran por fuera del área de expansión.

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 2010

()

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.

Se 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.

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

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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

Óptima 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 Política de Expansión y Control de Bordes

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

una gran superficie comercial y un área para la expansión de la universidad existente o un proyecto educativo diferente sobre la Calle 48.

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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).

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 a los corregimientos El Hormiguero y Navarro.

Desde la Política de Espacio Público y Equipamiento Colectivo

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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:

Unidad de Actuación No. 1

Vivienda estrato alto

Centro comercial con parque temático

Unidad de Actuación No. 2

Vivienda estratos altos

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

Vivienda de Interés Social (VIS tipo IV)

Vivienda estratos medios

Unidad de Actuación No. 3

Vivienda de Interés Social (VIS tipo IV)

Vivienda estrato medio

Vivienda estrato alto

Unidad de Actuación No. 4

Clínica estética y consultorios.

Hotel

Vivienda de Interés Social (VIS tipo IV)

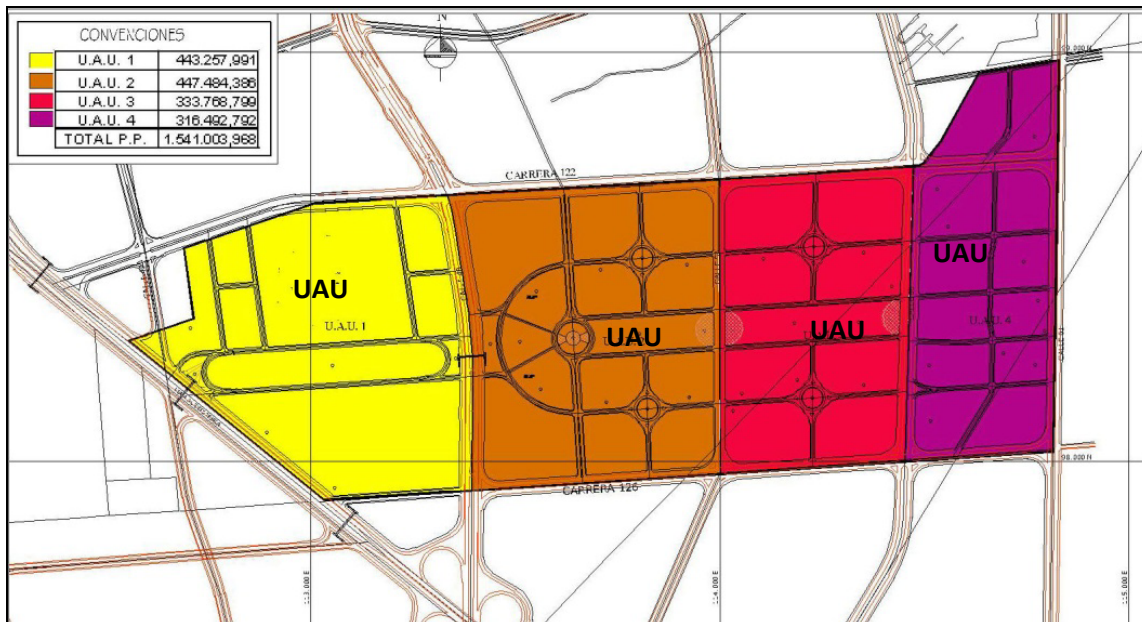
Vivienda estrato medio

Vivienda estrato alto

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()



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:

Esquema Urbano-Paisajístico

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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:

En el Nodo 1 se propone 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.

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”

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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.

Estructura de Espacio Público y Equipamiento Colectivo

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.

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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 ciudad, los valores ambientales existentes en ambos extremos.

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.

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 deben 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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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.

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 los cuales recogemos los de ámbito barrial o local que consideramos básicos:

- 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.

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

ordeñadero construido entre los años de 1972 a 1976 sin mayores pretensiones estéticas y arquitectónicas. Se pretende que el área de ubicación de la casa de la Hacienda El Capricho esté incluida como un Equipamiento Institucional Especial de 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.



Vista general del establo

Al reaprovechar las instalaciones del establo para equipamiento comunitario se deberá realizar un acondicionamiento físico y sanitario acorde con su nueva función.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()



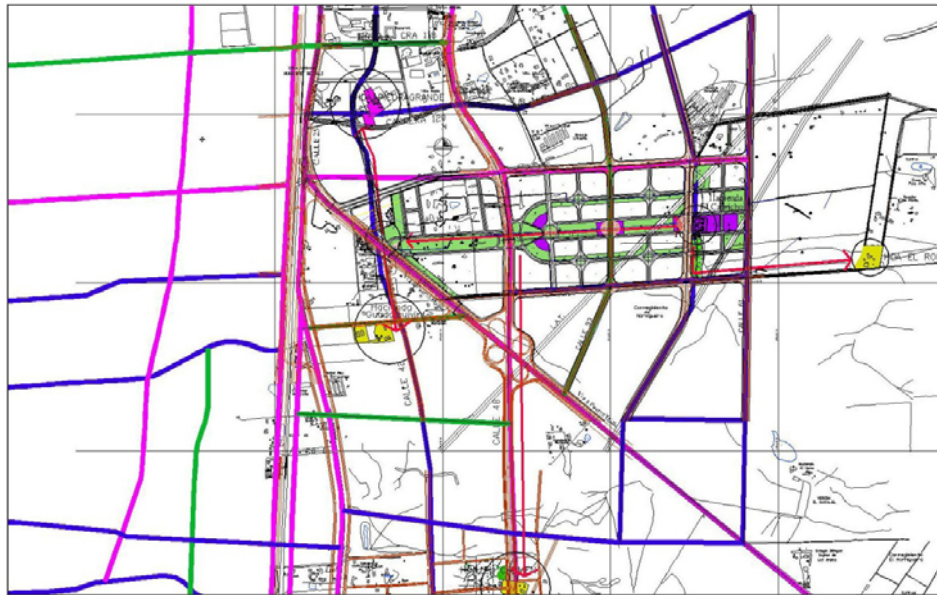
Imagen parcial planta de la propuesta del Patrimonio

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 de Hacienda, 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 2010

()



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 insinúa una conectividad vial.

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 está 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 través de la Carrera 126 con la casa de Hacienda El Rodeo.

Desde la norma general

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

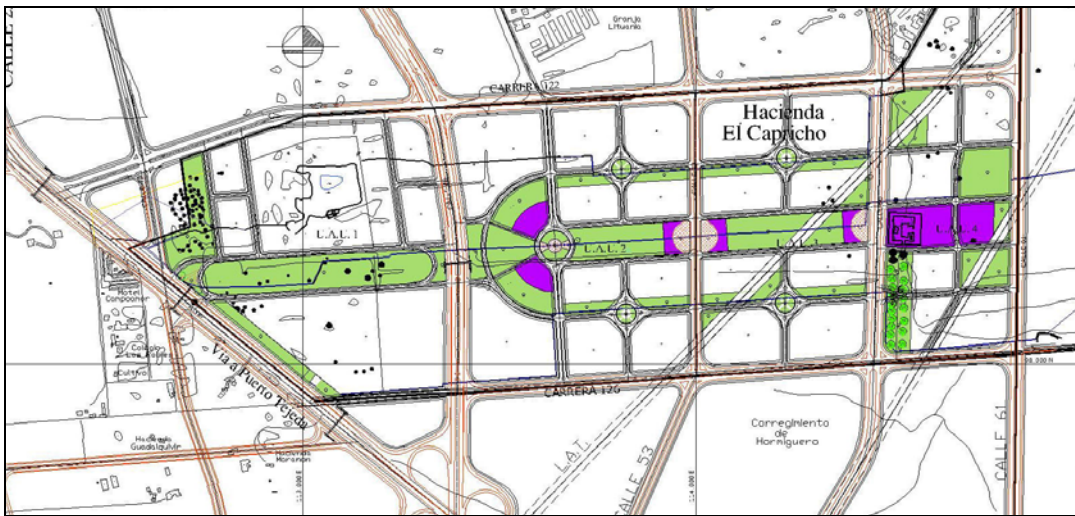
ACUERDO No de 2010

()

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



CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

Estructura del Espacio Público y Equipamiento Colectivo

Un gran porcentaje de la zona verde se direccionará en un globo de terreno que conformará un gran corredor transversal al lote con dos remates fuertes de zona verde, dirigido para actividades recreativas activas o pasivas, y el área restante de zona verde a ceder, se dirigirá a generar espacio de carácter más local, con alamedas que refuerzan la vegetación existente y plazoletas o parques (glorietas) con elementos simbólicos que propicien el encuentro de la comunidad y la identidad de cada sector. La disposición de las zonas verdes busca conservar la vegetación existente que posea un valor patrimonial ambiental, en el caso específico de los guaduales existentes y samanes, además revalorar los cauces artificiales de agua que pueden potenciar ambientalmente las zonas verdes que los atraviesa. Cabe anotar que la estructura de zonas verdes está ordenada por un gran espacio central lineal que está fraccionada prácticamente por el sistema vial principal y las vías que integran el lado norte con el sur, pero el espacio público está como un todo espacialmente y además se ha realizado una distribución equitativa a todos los sectores del Plan Parcial

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

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 2010

()

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.

Estructura de espacios privados y formas de ocupación

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.

El Modelo Edificatorio

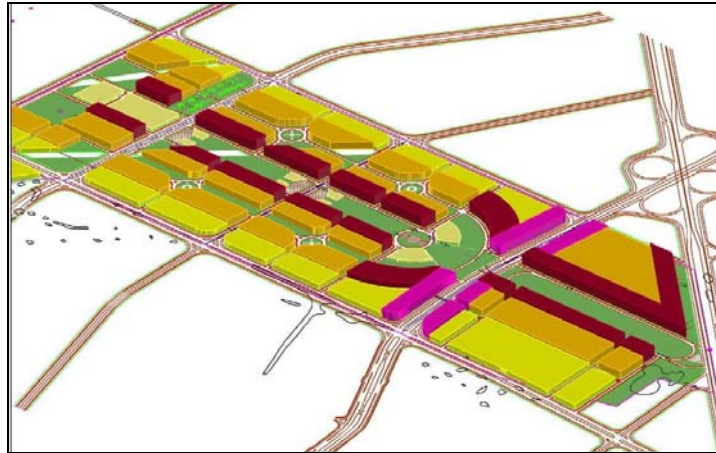
El modelo volumétrico se fundamenta, dando mayor énfasis al corredor central de espacio público con la concentración de la mayor altura (12 pisos en Residencial y 17 pisos en Equipamientos Estratégicos) y se va escalonando en forma descendente hasta una altura menor (5 pisos) hacia las carreras 122 y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

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.

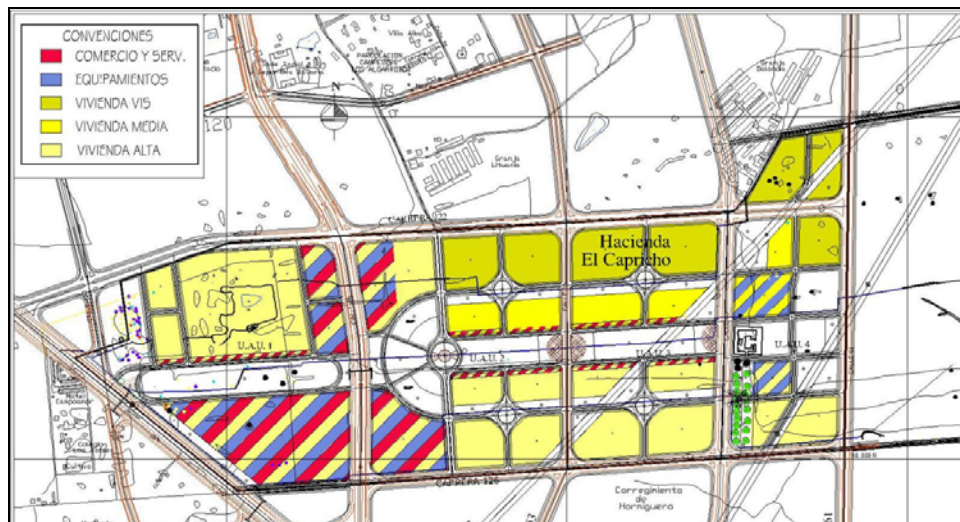
CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()



Régimen de Alturas



Estructura del Espacio Privado

Aspectos normativos

Área de actividad

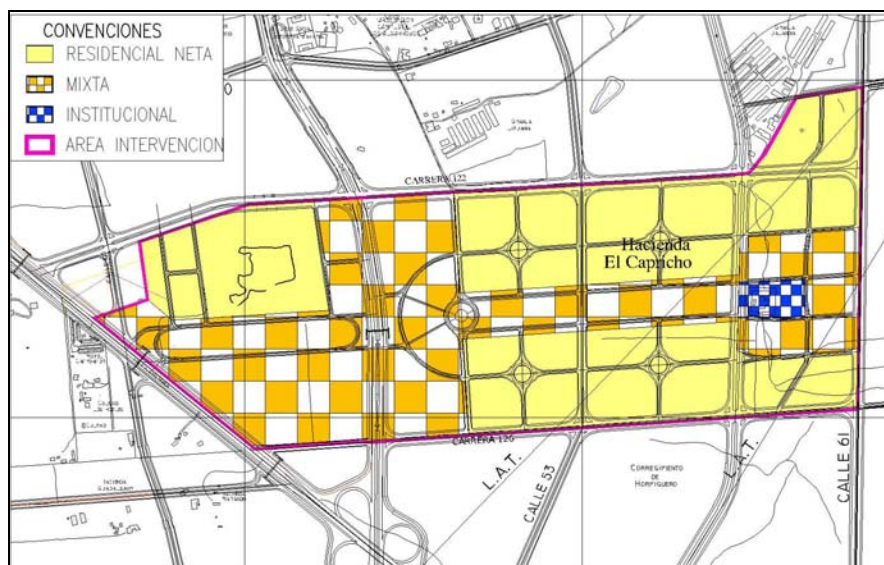
CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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

- Área de Actividad Mixta. (Artículos 260 y 261)
- Área de Actividad Residencial Neta (Artículos 257)
- Área de Actividad Residencial Predominante (Artículo 258)



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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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.

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.

Tratamiento y sub-áreas de manejo

Tratamiento: Desarrollo - D - (artículo 278).

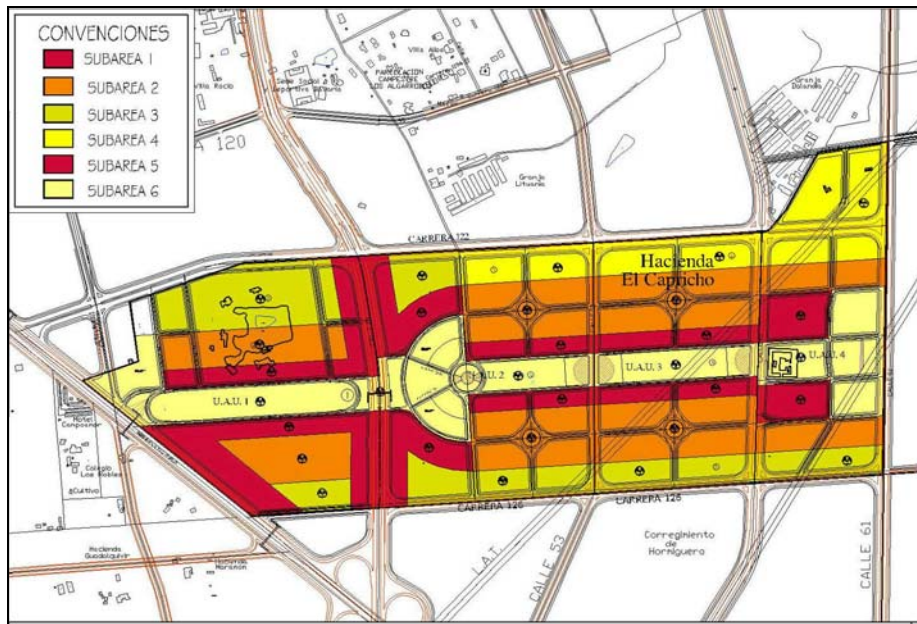
Presenta seis (6) Sub-áreas de Manejo del Tratamiento. Se consolidará con los sistemas edificatorios establecidos en el cuadro de aprovechamiento general para los diferentes

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

usos propuestos, y una altura diferencial en lo residencial y los equipamientos estratégicos, donde se propone mayor altura.



Sub-áreas de Manejo del Tratamiento

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.

ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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

VARIABLES	AGRUPACIÓN	AGRUPACIÓN
	Sin Transferencia	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

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

VARIABLES	AGRUPACIÓN Sin	AGRUPACIÓN Con
	Transferencia	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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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. (**)
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	....	...	...	...	(*)	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

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 M2 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.

Sistemas de urbanización

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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.

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.

Unidades de Actuación Urbanística

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 2010

()



Se debe entender que el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística es 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.

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

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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.

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.

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.

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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, el 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 adjudicó 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.

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.

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

disponibilidad de un cuerpo receptor o tributario, para la disposición final de las aguas evacuadas.

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 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.

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.

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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.

Sistema vial local

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

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

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más 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.

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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

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.

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

“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 "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</p>

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No de 2010

()

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.

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

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO