

**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 VERDAL,  
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 Verdal”, localizado en el Área de Expansión inmediata de la ciudad, delimitado por el Norte con el río Lili y la futura Carrera 106, por el Occidente con las futuras Calles 44 y 46, por el Sur con las Carreras 109 y 115 y por el Oriente con las futuras Calles 49 y 50.

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 31.67 hectáreas y su posterior consolidación con un desarrollo formal, en desarrollo de las Políticas de Vivienda, de Expansión y Control de Bordes, de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana y de Espacio Público y Equipamiento, prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**  
**ACUERDO No                      de 2010**  
(                      )

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 2181 de 2006, en cuanto a su formulación, lo cual quedará consignado posteriormente en la Resolución de Viabilidad, proferida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de acuerdo con el Decreto Nacional citado.

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

Por lo anteriormente expuesto y con el propósito de dar cumplimiento a las normas anteriormente citadas, me permito someter a consideración de los Honorables Concejales, el Proyecto de Acuerdo **"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL EL VERDAL, 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

#### Marco de Referencia desde el POT

El Plan Parcial El Verdal, ubicado prácticamente en la parte norte del Área de Expansión, se coloca en un borde de relación del territorio con la ciudad construida y por su magnitud (24 hectáreas netas urbanizables) puede complementar el desarrollo de otros Planes Parciales con una oferta de vivienda y equipamientos a mediano a corto y plazo, por sus proximidades a la redes de servicios.

El Plan Parcial se justifica considerando que se ajusta a las directrices estructurantes y estratégicas del Plan de Ordenamiento Territorial. Por tal motivo veremos a continuación como las directrices fundamentales direccionan la formulación del Plan Parcial:

#### Desde la norma estructurante

Para entender el rol que puede jugar el Plan Parcial en el futuro desarrollo del Área de Expansión tenemos que comprender la Visión y Propósito General que el POT ha definido para Cali, la cual se resume en los siguientes puntos:

1. Una Ciudad – Región, líder en la cuenca del Pacífico,
2. Un municipio equitativo en lo social y equilibrado desde el punto de vista espacial.
3. Un municipio ambientalmente sostenible,
4. Un municipio eficiente en lo fiscal, capaz de atender de manera económicamente sostenible su desarrollo territorial y su crecimiento urbano,

La fuerte incidencia de lo regional en la ciudad se ve reflejada en la tendencia de conurbación con las ciudades vecinas, donde se establecen fuertes relaciones de intercambio de bienes, servicios y de empleo.

Entender estos principios permite proyectar hacia el Plan Parcial las posibilidades de desarrollar actividades complementarias a las de carácter subregional por las condiciones de localización y de conectividad relativamente próxima a la Calle 25 donde tendrán asientos los principales equipamientos regionales y urbanos. Su relación directa con la Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) lo condiciona a relacionarse con equipamientos y servicios urbanos y sectoriales.

#### Área de planificación del plan parcial

La propuesta del Plan Parcial que se adelanta, se realiza en predios de la Avícola El Verdal, ubicada frente a la Carrera 109 que comunica transversalmente al club Cañasgordas y al valle aluvial del río Cauca y la Calle 48 que conecta longitudinalmente en sentido norte-sur con la ciudad construida y con el área de

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

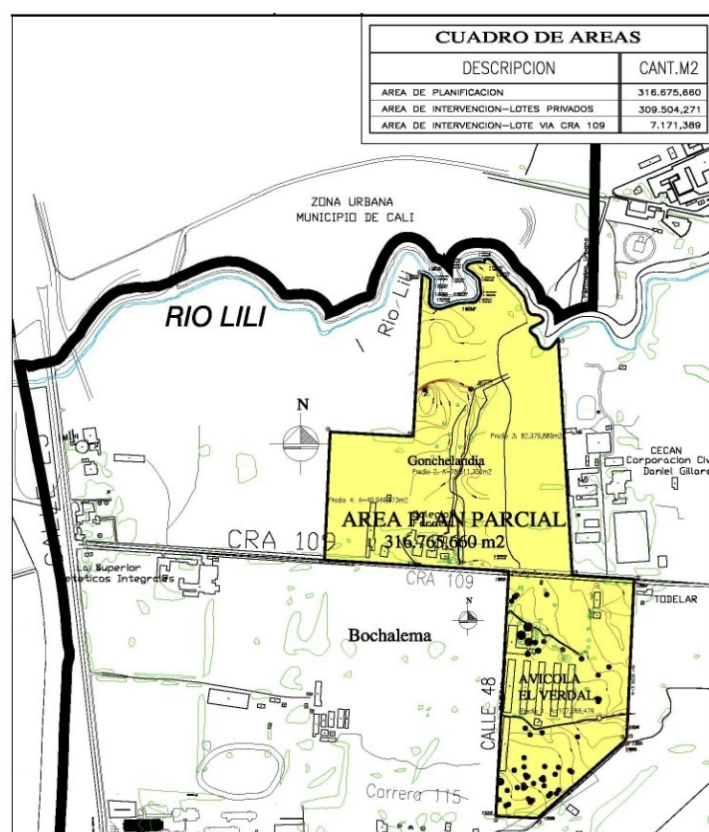
## ACUERDO No                      de 2010

(                      )

expansión. El lote estará ubicado en medio de las futuras vías del sistema arterial principal antes mencionadas.

El Área del Lote de la Avícola El Verdal está conformada por un área total de 316.675,660 metros cuadrados y un Área Neta Urbanizable de 241.773,876 m2.

La Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) debe adelantarse como una obra de conjunto, tanto en la ejecución de sus calzadas principales, como la de conformar el volumen de sus dos costados. Una avenida de estas características se debe conformar con sus dos fachadas constantes en todo el recorrido por el área de expansión.



La Centralidad Direccional del Lili está escasamente a 500 metros y se puede establecer una relación inmediata a través de la calle 25. El Plan Parcial Bochalema, se encuentra en inmediaciones de este Plan Parcial, lo cual permite establecer unos nexos para facilitar su desarrollo.

Su relación con la zona de Pance Urbano se podrá mejorar en la medida que vialmente se resuelva la conectividad transversal entre el oriente y occidente en esta zona de la ciudad, que se ha visto partida por una barrera física como es la Calle 25.

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No                      de 2010

(                      )

Igualmente su relación con la zona sur del área de expansión mejorará en la medida que se ejecute la Avenida Ciudad de Cali, resolviendo así su conectividad vial y peatonal a corto plazo.

Su relación con la zona oriental del área de expansión se da a través de una vía, la Carrera 109 vía arteria secundaria, que comunica al corregimiento de Navarro y la zona de protección del río Cauca, reserva turística de la llanura aluvial, el cual mejorará su relación cuando el Plan Parcial desarrolle el tramo correspondiente a esta vía.

Esta singular ubicación permitirá al Plan Parcial aportar unos usos comerciales y de servicios complementarios a lo residencial y tener a su vez el aporte poblacional en una extensión modesta del área de expansión como futura demanda.

En su entorno inmediato, el Plan Parcial puede ejercer una influencia en el margen periférico a lo largo de las vías que lo inscriben, como son la vía Avenida Ciudad de Cali-Calle 48 y la Carrera 109, en una extensión aproximada de cien (100) y doscientos (200) metros, por la ejecución de las obras de infraestructura.

El Plan Parcial se adelanta con un área conformada por los siguientes lotes:

<b>AREA EN PLANOS Y MATRICULAS INM. DE LOS PREDIOS DEL PLAN PARCIAL</b>			
<b>NOMBRE PROPIETARIO</b>	<b>MATRICULA 370</b>	<b>AREA TERRENO EN PLANO</b>	<b>%</b>
LOTE 1A+1B+1C: AVICOLA EL VERDAL	370-761909, 370-634615, 370-213255	107.566,479	0,34
LOTE 2: GONCHELANDIA	370-607612	78.611,330	0,25
LOTE 3A+3B	370-607613, 370-178644	82.379,889	0,26
LOTE 4A+4B	370-266734, 370-238261	40.946,573	0,13
LOTE 5: VIA PUBLICA - CRA 109	Espacio Público - Via	7.171,389	0,02
<b>TOTAL AREA DE PLANIFICACION</b>		<b>316.675,660</b>	<b>1,00</b>

### **Desde la Norma Estructurante - El Modelo**

El POT ha definido un modelo de ciudad, que se conforma o se estructura por los siguientes componentes:

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No                      de 2010

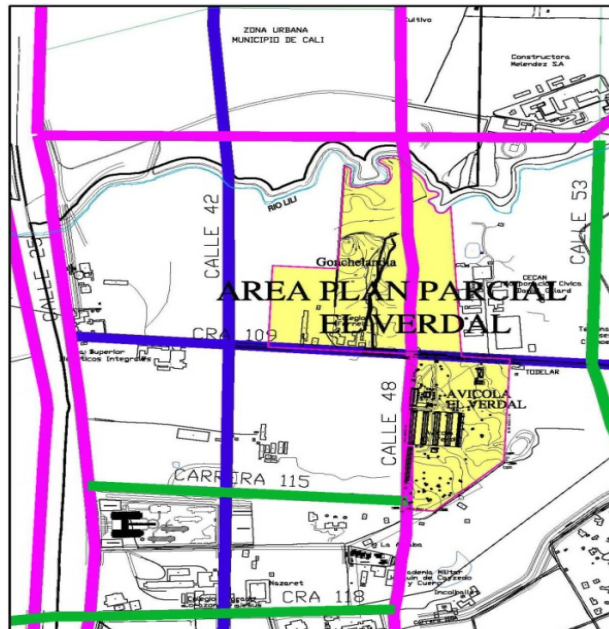
(                      )

### Sistema Ambiental

En el Patrimonio Paisajístico el Plan Parcial ha identificado en el área de planificación, elementos del sistema ambiental existentes, como son los guaduales, las ceibas, samanes y palmas que hacen parte del sistema de áreas protegidas de la ciudad y las corrientes artificiales de riegos y servidumbre de agua, los cuales se pueden incorporar al sistema de espacio público o espacio comunal privado. Desde el contexto inmediato del área de planificación se debe buscar integrar con el área forestal protectora del río Cauca y los humedales para reforzar su aprovechamiento como espacio recreativo y turístico de la ciudad, teniendo en cuenta su gran relación con el sistema de comunicación terrestre de orden urbano y regional como es la vía Cali – Jamundí a través de la Carrera 109.

### Sistema Vial y de Transporte

La propuesta urbanística del Plan Parcial está enmarcada dentro unos determinantes viales establecidos en el sistema vial de la ciudad, como son las Calles 42 (vía arteria secundaria), 53 (colectora), la Carrera 102 (arteria principal) y la carrera 115 (vía colectora) que son estructurantes. El Plan Parcial se propone reforzar la comunicación en el sentido oriente-occidente para integrar más a la ciudad los valores ambientales existentes en el extremo oriental y la zona de Pance urbano.



El Sistema Integrado de Transporte Masivo establecerá una fuerte influencia en el área del Plan Parcial, con la prolongación a futuro de la troncal por la Calle 25, y el fortalecimiento de la centralidad de segundo orden en la intersección de la Calle 25 con la vía Cali - Puerto Jamundí, donde se proyectará una Terminal de cabecera del MIO.

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No                      de 2010**

(                      )

### **Sistema de Patrimonio**

El Plan Parcial conservará y acogerá la declaratoria de Patrimonio Urbano-Arquitectónico de las edificaciones inventariadas por el POT y el Plan Especial de Protección Patrimonial y de las especies arbóreas detectadas que hagan parte del inventario definido en el POT y otras no inventariadas pero que por sus características propias así lo ameriten. Dentro del Plan Parcial inmuebles y elementos aislados de Interés Patrimonial.

### **OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIA TERRITORIAL**

**El Plan Parcial posee un objetivo general o principal, e igualmente posee unos objetivos particulares desde la óptica de cada una de las políticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.**

#### **Objetivos Generales**

**Lograr que en el Plan Parcial se consolide exitosamente con un urbanístico moderno, donde la implantación de los proyectos se produzca ordenadamente y se mitigue los impactos oportunamente en el territorio.**

**Crear las condiciones técnicas para 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 lograr un adecuado manejo ambiental y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Para este efecto el Plan Parcial tiene los siguientes objetivos particulares:**

#### **Objetivo Particulares**

##### **Desde la Políticas de Vivienda**

- **El Plan Parcial va contribuir a contener el déficit cuantitativo de vivienda en el mediano y largo plazo de vigencia del Plan Parcial con proyectos de Vivienda de Interés Social tipo 4 y No VIS para estratos 3, 4 y 5.**
- **Las Unidades de Actuación 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 las condiciones del mercado, las necesidades de la ciudad lo requieran y tengan mayor cobertura en la capacidad de los servicios públicos, principalmente acueducto y alcantarillado.**

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No                      de 2010**

(                      )

### **Estrategias**

- **Óptima utilización del suelo de expansión urbana, consolidando primero una oferta de vivienda para un estrato solvente en vivienda unifamiliar frente a la Carrera 109, que permita asumir unas primeras cargas urbanas y así medir las condiciones del mercado, para luego ir creando las condiciones para la implantación de otras tipologías de vivienda.**
- **Se orientara a una demanda con capacidad de pago, desde la vivienda VIS tipo 4.**

### **Desde la Políticas de Expansión y Control de Bordes**

- **Se adelantará el Plan Parcial como proyecto rotula donde se integre la ciudad construida con el nuevo desarrollo, proyectando a mediano plazo unos usos comerciales complementarios frente a la Calle 48, residenciales y de espacio público que fortalezcan su articulación.**
- **Consolidar el corredor ambiental del río Lili, como borde y costura con la ciudad construida.**

### **Estrategias**

- **Se pretende un desarrollo gradual del territorio, con servicios públicos, lo cual permitirá en el corto, mediano y largo plazo integrarse a la red general de servicios de la ciudad. Se propone integrarse a la fiducia con Emcali que propende la extensión de las redes matrices de Alcantarillado sobre la Calle 48 existentes en la zona urbana al norte del Plan Parcial y Acueducto a través de la TTO de Emcali que existe sobre la Calle 25.**
- **Desarrollar gradualmente la infraestructura de servicios públicos, para adaptarse al programa de desarrollo de las Unidades de Actuación.**
- **Se requiere que a corto o mediano plazo la Administración Municipal ejecute las redes matrices de acueducto y alcantarillado que se deben trazar con la Avenida Ciudad de Cali.**
- **Generar cesiones de espacio público en la franja protectora del río Lili y propiciando un tratamiento como espacio público en el paso vehicular sobre el río.**

### **Desde la Políticas de Movilidad y Accesibilidad Intraurbana**

- **El desarrollo de las vías de carácter arterial principal, secundario y colectoras que aseguran su integración con la estructura de la ciudad.**
- **La Administración Municipal debe facilitar la integración oriente-occidente, lo cual permitiría unir a dos zonas de carácter eco turísticas, como son el Parque Nacional Los farallones, Pance y la**



# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No                      de 2010**

(                      )

Llanura aluvial del río cauca, además de facilitar la accesibilidad expedita a los futuros residentes de los Planes Parciales del Área de Expansión en su zona norte.

- Propiciar la conectividad peatonal.

### Estrategias

- Las Unidades de Actuación ejecutaran las obras urbanistas que obliga la Ley, pero también requerirá que la municipalidad ejecute en el corto o mediano plazo las calzadas principales de la Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali).
- La Administración Municipal deberá ejecutar las intersecciones viales a desnivel sobre la calle 25 que se requieran, en el caso del Plan Parcial del Verdal la intersección con la Carrera 100, lo cual aseguran la accesibilidad al sector desde la ciudad construida occidental.
- Se propone dos enlaces con puentes peatonales sobre la Calle 48 que refuerzan los recorridos peatonales a través de las alamedas que se plantean en las zonas verdes del Plan.

### Desde la Políticas de Espacio Público y Equipamiento

- Estructurar un sistema de espacio público de orden sectorial y local que se articule entre si y permita su continuidad con los demás desarrollos.
- Aprovechar los elementos ambientales existentes, como la arborización patrimonial, la franja de protección del río Lili y corrientes de agua artificial existentes, integrándolos en lo posible en la conformación de las zonas verdes y espacios públicos en general o en las áreas comunales de los conjuntos verticales que se proyecten.
- Aprovechamiento de las condiciones paisajísticas del lugar

### Estrategias

- Se debe contribuir a estructurar un sistema de espacio público longitudinal y articulado para un mejor aprovechamiento por parte de la población proyectada. Tomando como punto de partida el remate de la zona verde propuesta por el Plan Parcial de Bochalema se amarra el sistema de espacio público con alamedas paralelas a las vías que relacionan los espacios públicos principales.
- Integrar a las zonas verdes a ceder, la vegetación existente de valor patrimonial ambiental y concentrar el 50 % de la zona verde de las UAU 2 y 3 en la franja de protección del río Lili.

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No                      de 2010**

(                      )

- **La estructura del espacio público debe propiciar el direccionamiento de las visuales oriente-occidente correspondiente a los Farallones de Cali y la llanura del valle del cauca y la cordillera central.**
- **Conformar espacialmente los espacios públicos circulares que dan frente a la Calle 48 con las mayores alturas.**

### **Conectividad y Accesibilidad**

#### **Objetivo**

Integrar el proyecto de manera eficiente, armónica y gradual a los sistemas de movilidad de la ciudad y el territorio.

#### **Objetivos Específicos**

- **Permitir a través de los elementos primarios de la malla vial, la permeabilidad en dirección Norte – Sur y Sur – Norte por la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48) y el Corredor inter-regional de transporte masivo (Calle 25); y en la dirección Occidente – Oriente a través de la Carrera 109.**
- **Articulación del proyecto a las rutas del SITM a través de la estación terminal Valle del Lili.**

Como posibilidades y condiciones de accesibilidad al área de plan parcial según las proyecciones viales se presentan las siguientes:

Accesibilidad desde y hacia el Norte, desde el norte se puede acceder por la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48) pasando por el centro del área de planificación, igualmente, desde el norte se puede acceder por el corredor inter-regional de transporte masivo (Calle 25) y por la Calle 42, y a través de las carreras 99, 109 y 115 hacer su integración con el plan parcial en el sentido occidente – oriente.

Accesibilidad desde y hacia el Sur, desde el sur se puede acceder por la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48) pasando por el centro del área de planificación, igualmente, desde el sur se puede acceder por el corredor inter-regional de transporte masivo (Calle 25) y por la Calle 42, y a través de las carreras 99, 109 y 115 hacer su integración con el plan parcial en el sentido occidente – oriente.

Accesibilidad desde y hacia el Occidente y el Oriente, por la Carrera 109 directamente e indirectamente con la Carrera 109 la cual permite la conexión con la Carrera 100 hacia el norte y con la calle 75 hacia el oriente de la ciudad.

Parte del éxito del Plan Parcial, en lo referente al sistema vial y de transporte, está en la construcción de los proyectos viales que hacen parte del sistema vial principal de la ciudad y que atraviesan o se encuentran cercanos al área de planificación del Plan

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No                      de 2010

(                      )

parcial, a fin de lograr una mejor conectividad y movilidad, tanto vehicular como peatonal en el sector, y que se consideran necesarias para generar un desarrollo de la zona.

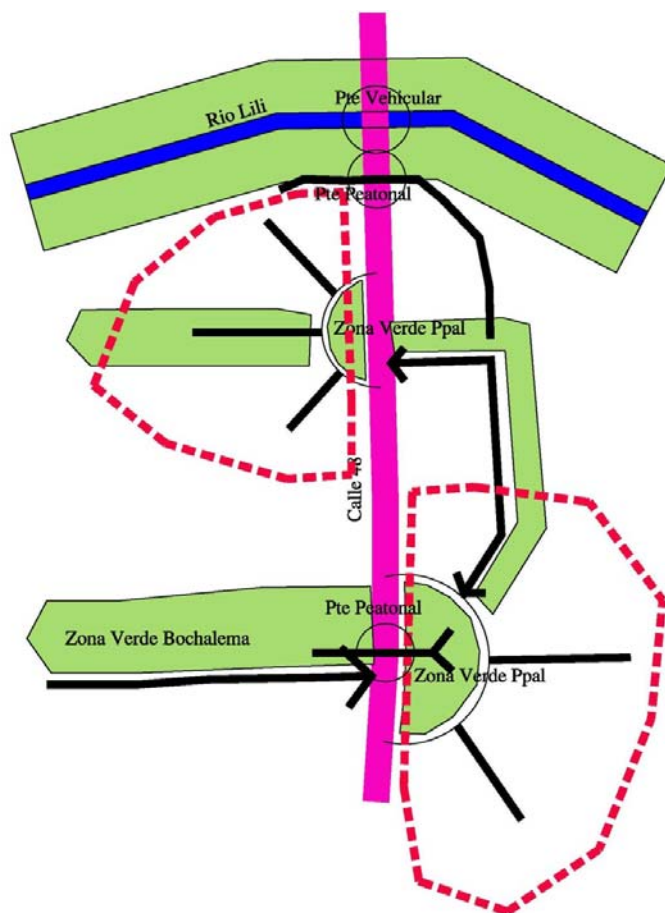
El Plan parcial está afectado por dos (2) vías del Sistema Vial principal y tiene muy cerca a él una estación terminal del SITM, presentando de esta manera las mejores posibilidades de conexión y accesibilidad a los sistemas vial y de transporte público y privado, lo cual constituye una de sus grandes ventajas comparativas.

### SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

**El Plan Parcial ha identificado algunos elementos del sistema ambiental existentes, como son los árboles de gran cobertura vegetal como son las Ceibas y Samanes que hacen parte del Patrimonio Paisajístico Ambiental de la ciudad y algunas corrientes artificiales de agua existentes, los cuales se han tenido en cuenta para establecer la estructura del sistema de espacio público. Igualmente se incorpora al sistema del espacio público el área protectora del Río Lili, la cual se pudo demostrar su tradición como propiedad privada antes de 1917. Se busca la recuperación y sostenimiento de los cuerpos arbóreos significativos en la cual se destinaría la cesión de espacio público de cada desarrollo, para conformar un gran sistema de parque-alameda de nivel local-sectorial que se inicia en el punto de contacto con la vía Calle 48 frente al Plan Parcial Bochalema.**

**El Plan Parcial Bochalema, tiene propuesto un sistema de espacio público lineal transversal que conecta la calle 25 con la 48, este sistema lineal remata en la Calle 48, situación que se pretende aprovechar conformando un gran espacio público que “recepcone” este sistema y que sea el portal de ingreso al Plan Parcial del Verdal (ver esquema conceptual No.1).**

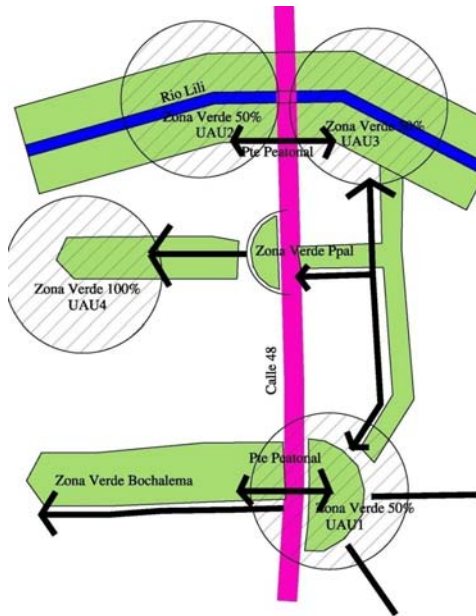
**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**  
**ACUERDO No                      de 2010**  
(                      )



***Esquema Conceptual No.1***

El Plan Parcial plantea estructurar un sistema que se articule entre sí con unas “cintas” verdes que conforman un recorrido como alamedas que integran todo el urbanismo y hace más equilibrada la oferta de espacio público a todo el desarrollo. La propuesta está concebida, retomando las directrices de localización de la zonas verdes definidos en el POT, pero concentrando el 50% de la zona verde de cada Unidad de Actuación en unos puntos focales importantes, como son las “media tortas” y la zona de protección del río Lili (Ver Esquema Conceptual No.2)

**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**  
**ACUERDO No                      de 2010**  
(                      )



**Esquema Conceptual No.2**

La propuesta urbanística del Plan Parcial está enmarcada a unos determinantes viales establecidos en el Esquema Básico, como son la Calle 48 (vía arteria principal) y la Carrera 109 (vía arteria secundaria) y otras de carácter local espaciadas aproximadamente a 200 metros que exige el POT.

El sistema de conectividad peatonal se estructura transversalmente al sistema vial principal en el sentido norte-sur y se canaliza a través del sistema de espacio público propuesto. Se plantean dos puntos de conexión peatonal (puente peatonal) que salvan el “obstáculo” para integrar los dos sectores que separa la Calle 48, un primer punto es la Carrera 103 uniendo las franjas de protección del río, que permitiría su aprovechamiento lineal y además facilitaría la llegada al equipamiento colectivo (centro educativo) comunitario en la manzana EC01. El otro punto está sobre la Carrera 111, que conecta la zona verde del Plan Parcial Bochalema con la Zona Verde EP01 del Plan Parcial El Verdal, este puente está en inmediaciones de dos paradas de bus propuestos sobre la Calle 48, y permite la continuidad peatonal que puede surgir a través de la carrera 111 desde la Calle 25, fortaleciendo su aprovechamiento como alameda.

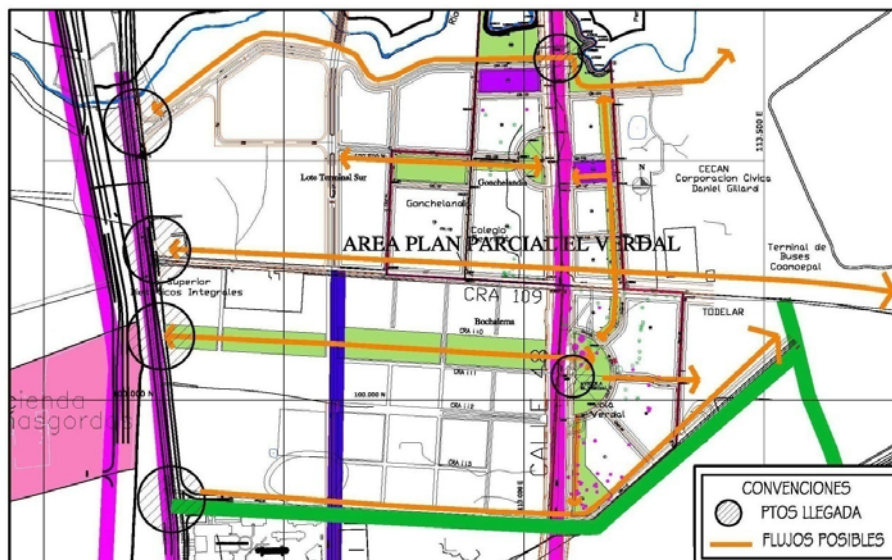
El espacio público que se diseña en el presente Plan Parcial, aprovechará las corrientes de agua artificiales para unir, con alamedas, los andenes y las zonas verdes del proyecto. Donde coincida con el espacio público (zonas verdes o vías) y privado se direccionará su recorrido para reforzar y favorecer un aprovechamiento ambiental y

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No                      de 2010

(                      )

paisajístico, el manejo del curso de agua deberá realizarse siempre y cuando se respete la entrada y salida de esta servidumbre de agua.



### Sistema Peatonal

El sistema peatonal respetará la normatividad establecida para tránsito de minusválidos (Acuerdo Municipal 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.

Igualmente, se conservarán las especies arbóreas detectadas, de carácter patrimonial, que hagan parte del inventario definido en el POT.

El Área de Espacio Público a ceder se calcula sobre el área bruta privada, descontando al área de planificación el área correspondiente a la vía pública (carrera 109) que pertenece al Municipio. El área privada sobre la cual se calculó es de 309.504,271 m<sup>2</sup>, y la propuesta del Plan en zona verde y plazoleta corresponde al 18% que equivalen a 55.710,858 m<sup>2</sup> y el Área de Equipamiento Colectivo del 3% que equivalen a 9.285,283 m<sup>2</sup>.

Finalmente, lo correspondiente a la compensación por vías no proyectadas que serían 13.339,278 m<sup>2</sup>, se realizaran como áreas de zonas verdes y dependerá de los diseños urbano-arquitectónicos en las manzanas resultantes del trazado vial básico cada 100 metros lineales. El excedente porcentual de zona verde anteriormente mencionada

$$(\quad)$$

**Los aprovechamientos van dirigidos a consolidar morfológicamente la Calle 48, estableciendo una paramentación con una altura mínima de 3 pisos y una altura máxima de 10. La plataforma comercial que se propone se consolidará mediante el sistema de pórtico permitiendo construir dos (2) pisos por encima del pórtico solamente frente a las zonas verdes EP01 y EP06.**

**La propuesta de espacio público concilia el propósito general de crear un sistema de zonas verdes que conecte y articule el sistema urbano del Área de Planificación, con las obligaciones correspondientes de cada lote que compone el Plan Parcial.**



**El sistema de espacio público se estructura de manera transversal al sistema vial, dando prelación a la relación oriente-occidente donde se**



# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No            de 2010

(            )

focalizan las visuales paisajísticas lejanas de los Farallones y la Cordillera Central.

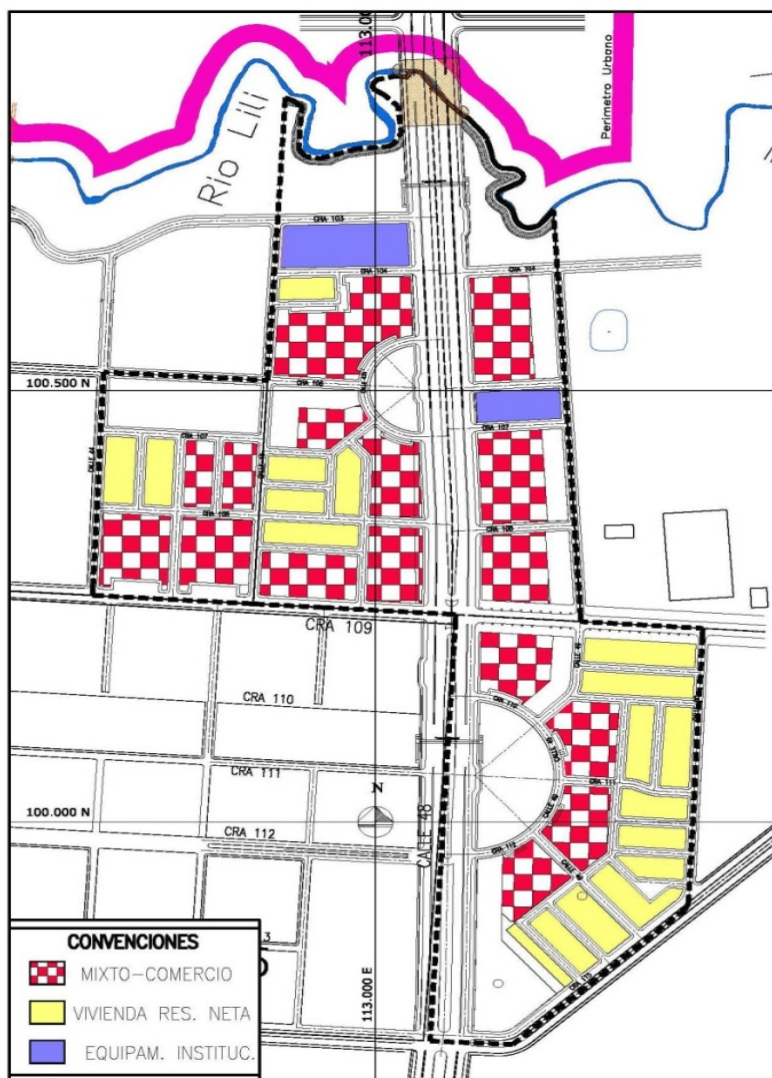
### PROPUESTA URBANÍSTICA

Para definir la estructura del espacio privado se requiere tener dos aspectos que arrojan unos indicadores donde se mide el grado de eficiencia de la ocupación del suelo, los cuales son: El Área Neta Urbanizable y el Área útil

#### Área de Actividad

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)





# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No                    de 2010**

(                    )

### **Usos**

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

**El 20% del área útil para Vivienda de Interés Social, según el modelo, se ubicará en las manzanas 1A, 6A, 7B, 10D y 10E, todas de manera proporcional a las Unidades de Actuación Urbanística aproximadamente, pero finalmente en los diseños definitivos se podrá ubicar donde mejor desempeñe su articulación urbanística.**

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

**En el Área de Actividad Mixta se permitirán los usos definidos en la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo, establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.**

### **Tratamiento y Sub-áreas de Manejo**

**\* Tratamiento: Desarrollo - D - (Art. 278).**

**Presenta tres (3) Sub-áreas de Manejo del Tratamiento. Se consolidará con los sistemas edificatorios establecidos en el cuadro de aprovechamiento general para los diferentes usos propuestos, y una altura diferencial en lo residencial.**

### **Sistemas de organización espacial y aprovechamientos.**

**El Plan Parcial considera desarrollos en Sistema de Agrupación o de conjunto y No Agrupaciones en loteo individual para los diversos usos identificados como viables en el análisis anterior.**

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

### **Índices de ocupación y construcción**

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

**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**  
**ACUERDO No                      de 2010**  
(                      )

VARIABLES	AGRUPACION Sin Transferencia	AGRUPACION Con Transferencia
Índice máx. de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.24	0.24
Índice máx. de Construcción. (IC) sobre Área Neta Urbanizable	1.30	1.70

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

VARIABLES	AGRUPACION Sin Transferencia	AGRUPACION Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.25
Índice máx. de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	0,50	1.00

**Se define una sola Ficha Normativa con base a las sub-áreas de manejo que aplican indistintamente de las Áreas de Actividad en que se encuentren.**

***Aprovechamiento general***

PARAMETROS NORMATIVOS PARA SUBAREAS					
VARIABLES	SUBAREA 1	SUBAREA 2			SUBAREA 3
	AGRUP. CONJ. VERT.- MIXTA	AGRUP. CONJ. VERT. MULTIF.	AGRUP. CONJ. HORIZ. UNIF	NO AGRUP. LOTE O IND. UNIF.	(**). EQUIP. COLECTIVO
Altura Máxima	12 pisos	5 pisos	3 pisos	3 pisos	3 pisos
Altura Máximo con Transferencia	Dos pisos				
Altura Mínima	Tres pisos o nueve (9) metros frente a la Calle 48				
Aislamiento Lateral y posterior					
Del 1o. al 5o.piso	Tres (3) metros			No requerido	No requerido
Del 5o. al 12o.piso	Cinco (5) metros			No requerido	No requerido
Frente de lote mínimo	...	...	(*)	6	...
Área lote mínimo	....	...	...	72	...

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No                      de 2010

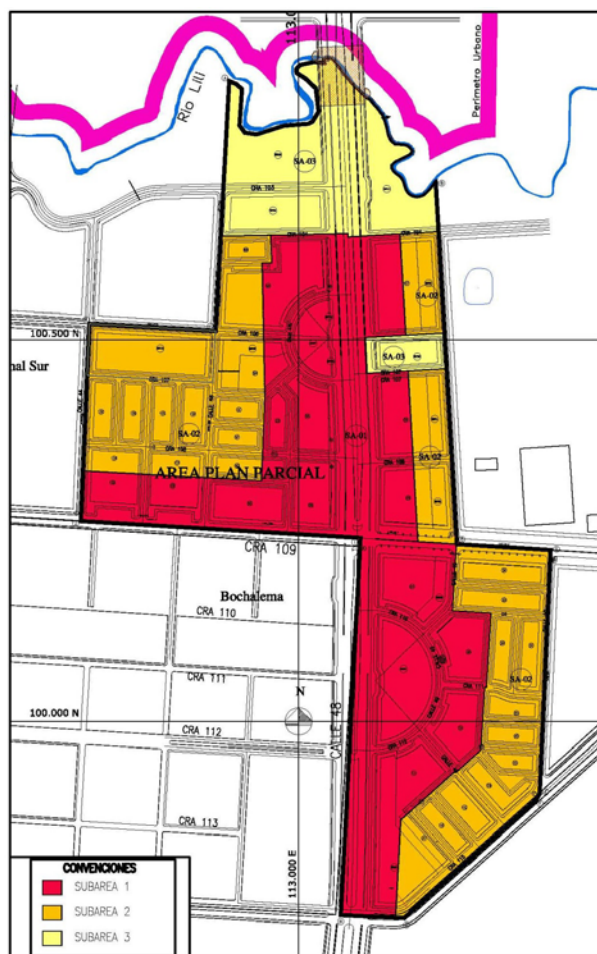
(                      )

<b>Antejardín</b> (Frente a las vías principales y de esquema básico)	Cinco (5) metros lineales (las medidas que figuran en el plano 18A)
<b>Antejardín</b> (Frente a las vías locales)	Dos cincuenta (2,50) 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 podrán desarrollar con tipologías 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 sub-área de podrán desarrollar con la tipología edificatoria que decida la Administración Municipal.



**Vivienda de Interés Social**

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

## ACUERDO No de 2010

( )

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 matemáticos, está claramente relacionado en el cuadro Anexo 4, donde presenta un área de 27.171,899 m<sup>2</sup> de lote útil correspondiente al 20% de las súper manzanas y 23.374,446 m<sup>2</sup> de lote útil correspondiente al 20% de las manzanas de diseño resultado del modelo, y la propuesta del Plan Parcial es de 26.301,803 m<sup>2</sup>, el cual está distribuido en las manzanas 1A, 6A, 7B, 10C y 10D como posibles destinadas para VIS.



Zonas de Vivienda

# CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

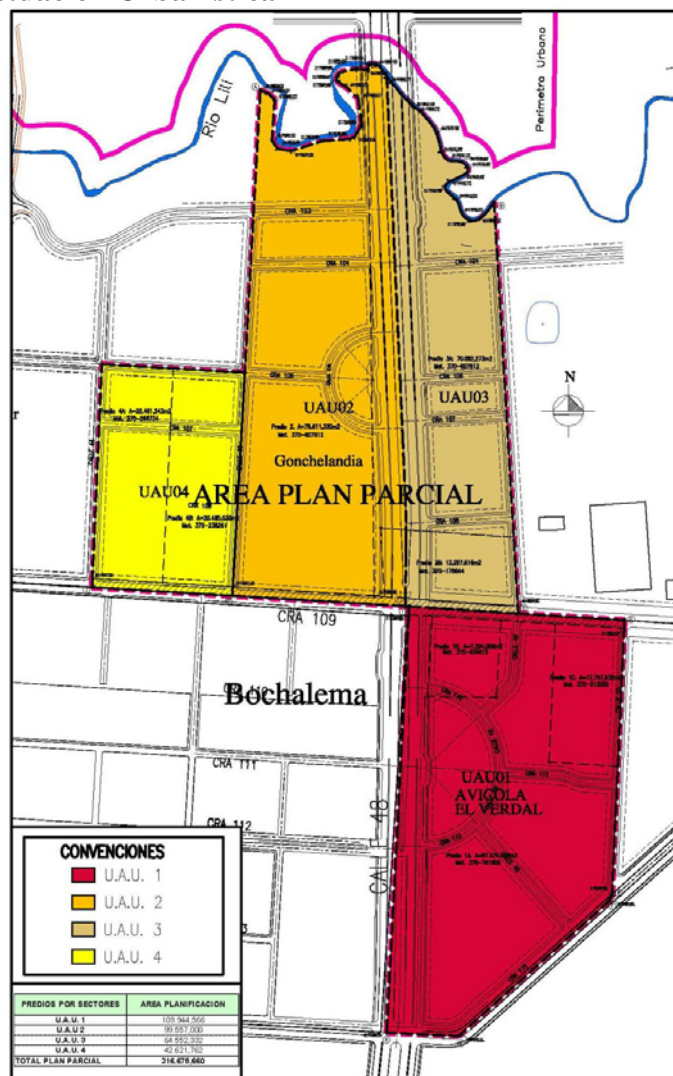
## ACUERDO No                      de 2010

(                      )

### Sistemas de urbanización

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

### Unidades de Actuación Urbanística



*Unidades de Actuación Urbanística*

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No                      de 2010**

(                      )

De conformidad con el Decreto Nacional 2181 de 2006, el proceso de urbanización del Plan Parcial se adelantará mediante la conformación de cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística, definidas en el Área de Planificación.

El manejo de los aprovechamientos a nivel de los índices de ocupación, construcción y densidades para cada sistema edificatorio será también global, pudiéndose compensar entre las Unidades de Actuación Urbanística, los incrementos por encima de los máximos permitidos con las Unidades que manejen unos mínimos, sin que el promedio de todo el Plan Parcial supere el Índice Medio. De igual forma, en las cesiones de espacio público se considera su estructura independientemente de la conformación predial de las propiedades, pero se busca que cada predio privado fuera autosuficiente en las obligaciones urbanísticas de espacio público.

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

### **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

En el Plan Parcial se sustentará la viabilidad de todos los servicios públicos y se coordinará con cada una de las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes la garantía en la prestación de cada servicio, así como su disponibilidad, requerimientos en aspectos técnicos, que deben conjuntamente ir en coordinación con la red vial.

#### **Acueducto y Alcantarillado**

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**

El Plan de Gestión integral de Residuos Sólidos para el Municipio de Cali adopta sus principios rectores a partir de la normatividad vigente, las directrices definidas para la prestación del servicio de aseo y los lineamientos establecidos por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial'. Estos lineamientos están consignados en el Decreto 1713 de 2002 para la prestación del servicio de aseo.

Tal como se dijo en el diagnostico, la prestación del servicio de aseo para los actuales usuarios de El Plan Parcial Verdal, está garantizada, por la cobertura que del sector tiene la empresa estatal Emsirva E.S.P.

# **CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

## **ACUERDO No                      de 2010**

(                      )

### **Energía Eléctrica**

Las condiciones técnicas actuales de la infraestructura en el área de planificación, permitirán por parte de Emcali, atender la demanda proyectada en este sector, a través de la infraestructura necesaria para la prestación del servicio de energía eléctrica, en el sector oriental de la ciudad.

La alternativa considerada para atender esta demanda es técnica y económicamente viable, como se desprende de las evaluaciones realizadas en la Dirección de Planeación y Desarrollo de la Unidad Estratégica de Negocios de Energía de EMCALI.

### **INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE**

Como parte integral del componente Vial y de transporte del Plan Parcial “Hacienda el Verdal”, se describen todas las actividades que permiten la formulación de las diferentes alternativas, como soluciones al sistema vial dentro del área de planificación y su articulación con el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T), iniciando por el planteamiento metodológico, pilar fundamental en el direccionamiento global, hasta la realización de planos con el prediseño geométrico y el cálculo de los costos de las obras viales para su construcción.

De esta manera queda definido el esquema vial propuesto para el plan parcial “Hacienda el Verdal”, el cual se configura esencialmente por un eje central denominado Avenida Ciudad de Cali (Calle 48) el cual permite la integración no solo del norte y sur de la ciudad, sino, con toda la región, debido a que este corresponde a uno de los corredores viales de la red vial principal del municipio de Cali más importantes, que atraviesa toda la ciudad de sur a norte sobre el costado oriental de la misma, convirtiéndose de esta manera en el principal corredor vial del proyecto y eje articulador del sistema de movilidad y accesibilidad.



$$(\quad)$$


siguiente figura se puede observar el diseño propuesto.

conexión con el plan parcial en el sentido occidente - oriente.

sistema vial principal Calle 42, Calle 48, Calle 53, Calle 60 y Calle 61.



**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**  
**ACUERDO No                      de 2010**  
**(                      )**

**PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

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

**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**  
**ACUERDO No                      de 2010**  
**(                      )**

**“POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO DEL PLAN  
PARCIAL EL VERDAL, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN  
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”.**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, y el Acuerdo 137 de 2004,

**ACUERDA:**

**Artículo 1°.** Adoptase para el Plan Parcial El Verdal, localizado en el Área de Expansión Corredor Cali- Jamundí, delimitado por el Norte con el río Lili y la futura Carrera 106, por el Occidente con las futuras Calles 44 y 46, por el Sur con las Carreras 109 y 115 y por el Oriente con las futuras Calles 49 y 50, con un área de 316.675,660 metros cuadrados, que aparece delimitado en el Plano N° 24 que hace parte integral del presente Acuerdo, las Áreas de Actividad Residencial Neta y Área de Actividad Mixta.

En el Área de Actividad Residencial Neta, sólo se permitirá la vivienda. Frente a la Calle 48 y a la Carrera 109, se podrán desarrollar los usos de la columna Residencial Neta frente a Vías Arterias Secundarias o Colectoras.

En el Área de Actividad Mixta, se permitirán los usos de la columna Mixta, excepto las Divisiones 20, 22, 33, 36, 40, 50, 51, 60, 61, 62 y 71; el Grupo 633 y los Códigos 2721, 5512, 5512, 5513, 5530, 9191, 9192, 9242, 9303 y 9309 (referido a la prostitución).

**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**  
**ACUERDO No                      de 2010**  
**(                      )**

Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

Para la definición de usos se aplicará la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículos 247 y 417 del POT) y la Matriz desagregada de Usos del Suelo, establecida en el Decreto 1151 de 2000.

**Artículo 2°.** Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de las contradicciones y ausencias que surjan en la aplicación del presente Acuerdo, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 68 del Decreto Nacional 564 de 2006.

**Artículo 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**