

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA 7 - VERSALLES

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE – ACUERDO 0423
DE 2017**

SUBDIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO |
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL |
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
2017

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	5
1.1 EL PAPEL DE LA UNIDAD Y LINEAMIENTOS.....	5
1.2 DESCRIPCIÓN.....	5
1.3 LOCALIZACIÓN.....	5
1.4 CRECIMIENTO HISTÓRICO	6
2. DIAGNÓSTICO UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA 7 – VERSALLES	9
2.1 SISTEMA AMBIENTAL	9
2.2 PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.....	11
2.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	15
2.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	22
2.5 SISTEMA DE MOVILIDAD.....	26
2.6 CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA	29
3. PROPUESTA.....	37
3.1 ESTRUCTURA URBANA.....	37
3.2 PROGRAMAS	41
3.3 PROYECTOS INTEGRALES	48
3.4 AJUSTES NORMATIVOS.....	55

GRÁFICOS

Gráfico 1. Perímetros urbanos y desarrollo desde su fundación hasta 1929.	6
Gráfico 2. Amenaza y Riesgo por Movimientos En Masa. Fuente: DAPM –SPT, 2017....	10
Gráfico 3. Estructura Ecológica Principal y Complementaria de la UPU 7. Fuente: DAPM – SPT, 2017.....	11
Gráfico 4. Niveles de Intervención Patrimonial. Fuente: DAPM –SPT, 2014.	12
Gráfico 5. Patrimonio Inmueble UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	13
Gráfico 6. Patrimonio Mueble UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	14
Gráfico 7. Evolución de la Población por Barrio UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.	16
Gráfico 8. Análisis de cobertura de equipamientos públicos. Fuente: DAPM –SPT, 2017.	18
Gráfico 9. Análisis de cobertura de equipamientos . Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	18
Gráfico 10. Análisis de cobertura de equipamientos . Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	19
Gráfico 11. Análisis de cobertura de equipamientos . Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	20
Gráfico 12. Análisis de cobertura de equipamientos . Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	20
Gráfico 13. Análisis de cobertura de equipamientos. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	21
Gráfico 14 Cobertura de Espacio Público UPU 9 (índice 2,4m2/hab). Fuente: DAPM – SPT, 2017.....	24
Gráfico 15 Cobertura de Espacio Público UPU 9 (índice 6 m2/hab). Fuente: DAPM – SPT, 2017.....	24
Gráfico 16. Red Principal de andenes UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	27
Gráfico 17. Ciclorutas existentes y propuestas. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	27
Gráfico 18. Transporte Público UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.	28
Gráfico 19. Estado de Infraestructura Vial. Fuente: DAPM –SPT, 2014.....	29
Gráfico 20. Total Población UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2015.....	30
Gráfico 21. Densidad de población neta (hab/ha). Fuente: DAPM –SPT, 2015.....	31
Gráfico 22. Estratificación. Fuente: DAPM –SPT, 2016.	32
Gráfico 23 Áreas de Actividad. Fuente: DAPM –SPT, 2014.....	33
Gráfico 24. Centralidad Empresarial y Corredores zonales en la UPU 7. Fuente: DAPM – SPT, 2014.....	34
Gráfico 25. Solicitudes usos del suelo en al UPU 7. Fuente: DAPM –SEPOU, 2017.	35
Gráfico 26. Usos Permitidos y No permitidos de la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017. .	35
Gráfico 27. Usos Permitidos y No permitidos UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	36
Gráfico 28. Conexiones Urbanas UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	37
Gráfico 29. Elementos Representativos UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	38
Gráfico 30. Zonas Homogéneas – Caracterización por zonas. Fuente: DAPM –SPT, 2017.	39
Gráfico 31. Síntesis de la Estructura Urbana. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	40

Gráfico 32. Programa de Silvicultura Urbana. Fuente: DAPM –SPT, 2017.	41
Gráfico 33. Programa de Recuperación y Mejoramiento del Patrimonio Inmueble. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	42
Gráfico 34. Programa de Estacionamiento Regulado en la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	43
Gráfico 35. Programa de Manejo y Control de Residuos Sólidos y/o Peligrosos. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	44
Gráfico 36. Programa de Control a la Ocupación del Espacio Público. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	45
Gráfico 37. Señalización e Información Turística y Cultural. Fuente: DAPM –SPT, 2017.	46
Gráfico 38. Programa de Reposición de Redes de Servicios Públicos e Infraestructura Vial. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	47
Gráfico 39. Proyectos Integrales propuestos para la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	48
Gráfico 40. Proyecto integral A, Consolidación del CAM. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	49
Gráfico 41. Proyecto integral B, Estación de ferrocarril y parque de la música. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	51
Gráfico 43. Proyecto integral C, Paseo Avenida sexta. Fuente: DAPM –SPT, 2017.	53
Gráfico 43. Corredores Zonales Propuestos UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.	55
Gráfico 44. Propuesta de Ajuste a las Normas Volumétricas del Proyecto Integral A. Fuente: DAPM – SPT, 2017.....	56
Gráfico 45. Propuesta de Ajuste a las Normas Volumétricas del Proyecto Integral B. Fuente: DAPM – SPT, 2017.....	57

TABLAS

Tabla 1. Enmarcación de la UPU en el Modelo de Ordenamiento Territorial POT Cali.	5
Tabla 2. Conformación Barrial de la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.....	6
Tabla 3. Cuantificación de equipamientos – índice IPAR (* área faltante)	17
Tabla 4. Área de cobertura de espacio público en la UPU 7..	24
Tabla 5. Caracterización poblacional UPU 7.	30

1. INTRODUCCIÓN

1.1 EL PAPEL DE LA UNIDAD Y LINEAMIENTOS

De acuerdo con sus características, el Plan de Ordenamiento Territorial le fija un rol determinado y unos lineamientos de política a cada una de las Unidades, a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación y la definición de proyectos de escala zonal, que para el caso de la Unidad 7 Versalles son los siguientes (Artículo 21):

PAPEL DE LA UPU EN EL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	LINEAMIENTOS DE POLÍTICA
Área aledaña al Centro Tradicional, que cumple el papel de zona de extensión de las actividades empresariales, comerciales y de servicios del Centro. Constituye, además, un área de transición entre el Centro y las áreas residenciales del norte.	Consolidar esta zona, ubicada al norte del Centro, como área de usos múltiples diferenciados en el territorio, a partir de la adecuación de la infraestructura de movilidad (incluyendo zonas de estacionamiento), con énfasis en modos alternativos de transporte, los equipamientos y espacios públicos adyacentes. Reforzar las actividades existentes en las centralidades “del Norte” y “Terminal”. 3. Consolidar la zona de vivienda del costado occidental como actividad.

Tabla 1. Enmarcación de la UPU en el Modelo de Ordenamiento Territorial POT Cali. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

1.2 DESCRIPCIÓN

Se trata de un área con actividad residencial y comercial, que concentra actividades empresariales y de servicios especializados. Constituye una zona de transición entre la actividad del centro tradicional y la zona residencial del norte de la ciudad. La UPU 7 Versalles tiene una extensión de 289.4 hectáreas y una población estimada de 22.428 habitantes al año 2015.

Esta Unidad 7 Versalles Estadio conecta el centro con el norte de la ciudad y concentra las actividades económicas en la Centralidad del Norte que tiene una Vocación Empresarial.

Contiene el Centro Administrativo Municipal CAM y zonas de importancia histórica y económica para la ciudad como la Avenida Sexta y la zona del Centro Comercial Chipichape, albergando uno de los mayores centros de empleos de la ciudad, con servicios empresariales, financieros y comerciales

1.3 LOCALIZACIÓN

Se ubica al noroccidente de la zona urbana, entre el perímetro urbano en el costado occidental hasta el río Cali y la Calle 25, y desde la Avenida 4ª con Calle 34N y Avenida Sexta con Calle 40N en la zona norte.

BARRIOS	COMUNA
Chipichape, Santa Mónica, San Vicente, Versalles, Granada, Juanambú, Centenario.	02

Tabla 2. Conformación Barrial de la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

1.4 CRECIMIENTO HISTÓRICO

La iniciación de los barrios que conforman la Unidad 7 Versalles y su configuración urbana corresponden a lo que se denomina el período de modernización y del auge industrial de Cali, entre los años 1900 y 1930, impulsado a partir de su designación como capital del nuevo Departamento del Valle¹, creado mediante el Decreto Nacional 340 del 16 de abril de 1910, como producto del movimiento separatista del Gran Cauca.

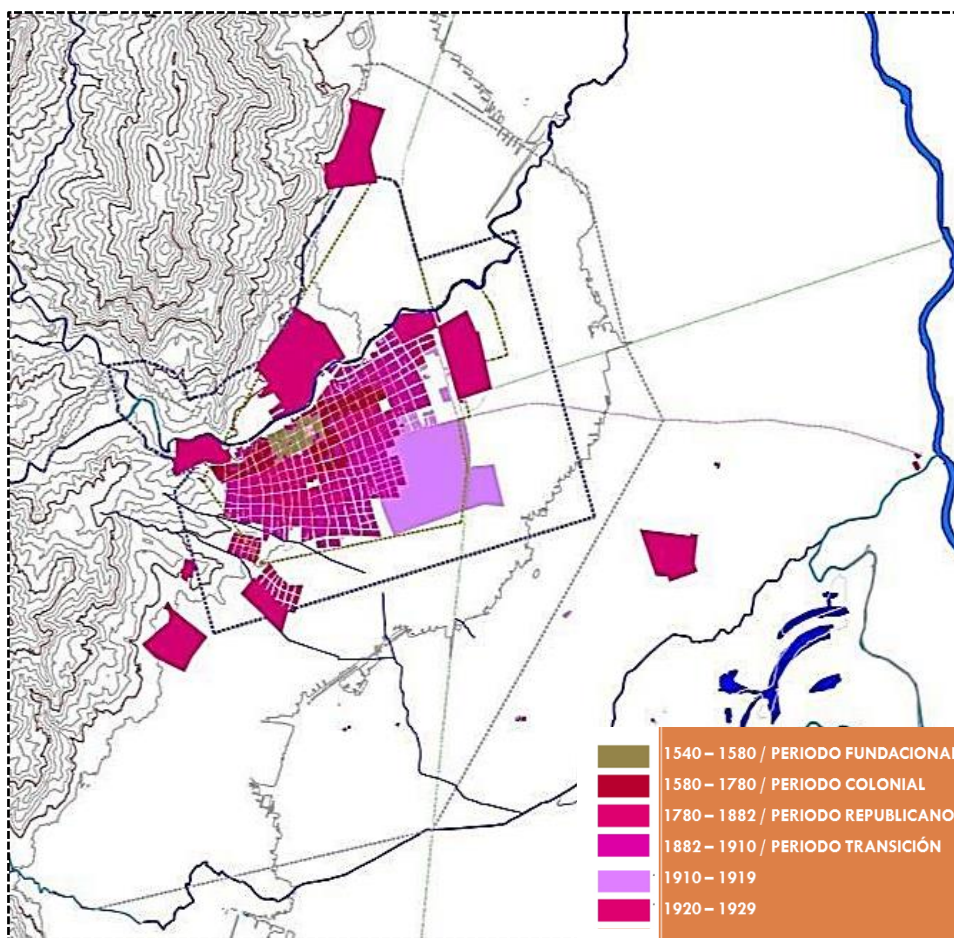
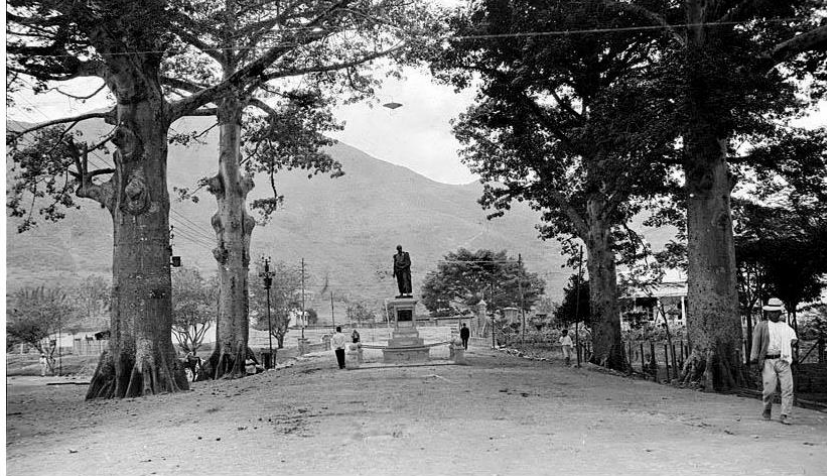


Gráfico 1. Perímetros urbanos y desarrollo desde su fundación hasta 1929.

Como parte de los festejos del centenario de la independencia, el concejo municipal crea en 1910 la Biblioteca El Centenario, como primera biblioteca municipal del país, se inaugura

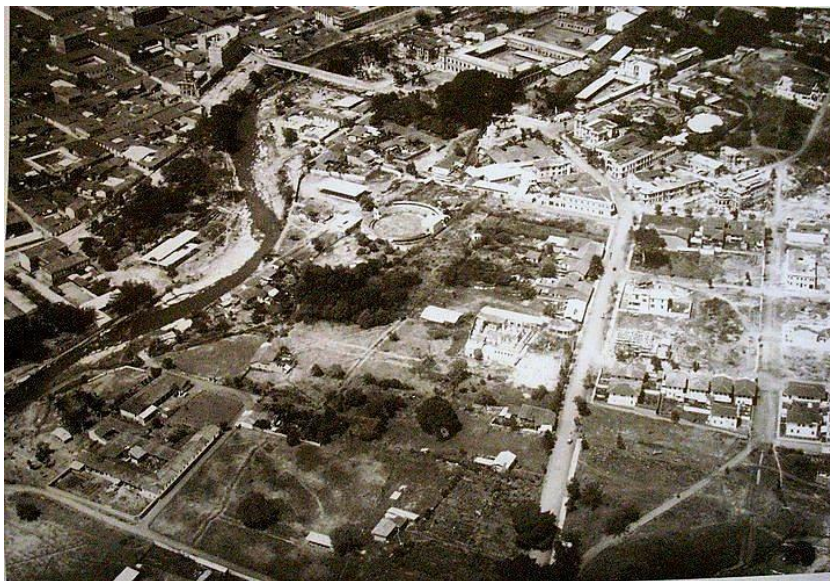
¹ VÁSQUEZ BENÍTEZ, Edgar. *Historia de Cali en el siglo 20. Sociedad, economía, cultura y espacio*. Artes Gráficas del Valle Editores-Impresores Ltda. Cali 2001

el tranvía desde El Calvario hasta Juanchito, para conectar con el transporte a vapor por el río Cauca hasta La Virginia, y se pone la primera piedra para la Estación del Ferrocarril. Ese mismo año se inaugura la planta de la Compañía de Electricidad, llegando la luz eléctrica a las casas y principales calles del poblado (Vásquez, 2001).



Fotografía 1. Paseo Bolívar, creado en 1919, y monumento a Simón Bolívar inaugurado el 20 de julio de 1922.

En 1917 se inicia la construcción del Batallón Pichincha. En 1922 el desarrollo urbano cruza la barrera natural y se inicia la construcción del barrio Granada “al otro lado” del río Cali, abandonando las élites sus residencias del centro de la ciudad para edificarlas en este nuevo barrio, que se extendía principalmente en dos sentidos: la Avenida Ayacucho, hoy avenida 6ª, desde el puente del río Nuevo hacia el norte, y la Avenida Belalcázar, hoy avenida 4ª, que iniciaba en el mismo puente y se dirigía a “La portada” o vía al Carmen.



Fotografía 2. Aérea del barrio Granada al norte de la ciudad de Cali, ca.1935

De esta manera, con el barrio Granada comienza el proceso de urbanización en la margen izquierda del río y hacia el norte de Cali. A mediados de los años 20 se construye el parque recreacional Luna Park donde había existido un chircal, hoy avenidas 5 y 9ª con calles 10 y 13 norte. En 1930 se inicia la construcción de los talleres de Chipichape y se inaugura el Club Colombia. En 1936, para el cuarto centenario de la ciudad, la colonia española dona el puente España. En los años 30 se desarrolla el barrio Centenario y en los años 40 inicia Versalles.



Fotografía 3. Luna Park en el barrio granada y talleres de chipichape



Fotografía 4. Cali parque Granada.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA UPU 7 – VERSALLES

Los elementos ambientales que se tratan en la formulación de las Unidades de Planificación Urbana, son determinantes para el desarrollo de las actividades funcionales en el territorio y generan la base para el desarrollo de las actividades de la población. Estos elementos se centran principalmente en los proyectos estratégicos del POT como los corredores ambientales, el corredor verde, las conexiones con los Ecoparques, así como todos los elementos de la Estructura Ecológica Complementaria.

2.1 SISTEMA AMBIENTAL

Desde la estructura ambiental el principal objetivo de la UPU 7 Versalles es recuperar ambiental y paisajísticamente elementos icónicos de la ciudad mejorando además la conectividad ecológica entre el río Cali, el ecoparque Tres Cruces - Bataclán (como uno de los remanentes de bosque seco en el municipio) y la vía férrea, aportando a la conservación de la biodiversidad y al aumento del espacio público efectivo. Dicha recuperación ambiental y paisajística del río Cali y sus riberas y de la vía férrea debe articularse a través del proyecto de corredores ambientales.

2.1.1 Caracterización General

Es una zona angosta y con pendientes hacia su zona occidental, asociadas a la cuenca del río Cali, con condiciones geográficas que definen en parte un paisaje de ladera. Los elementos de la Estructura Ecológica Municipal determinantes son el río Cali y su área forestal protectora o espacios públicos asociados como el parque del CAM- Manzana T, las quebradas El Buen Vivir y Santa Mónica; las escorrentías y canales de mayor importancia como Chipichape, Santa Mónica y Centenario. Limita con el ecoparque Tres Cruces – Bataclán y es atravesado por el corredor férreo por el cual se proyecta uno de los corredores ambientales (Corredor Verde) asociado al sistema de movilidad.

Contiene algunas zonas de riesgo por movimientos en masa bajo que son mitigables.

El suelo de protección en general, así como el sistema de drenaje natural, presentan un fuerte deterioro ambiental por la explotación minera en las zonas rurales perimetrales y la ocupación ilegal. Además, históricamente ha tenido problemáticas de ocupación inapropiada tanto por asentamientos humanos de desarrollo incompleto (invasiones) como por la construcción de vivienda de estratos altos con alto impacto para el paisaje y el clima. Se ha generado corte de terrenos en pendientes altas aumentando el riesgo, como en el caso del edificio Monterrosa en Juanambú.

A pesar de tener dos zonas importantes en su aporte a la estructura ecológica (río Cali y cercanía del Ecoparque Tres Cruces – Bataclán, hay un alto déficit de zonas verdes y deficiencia de arborización en parques urbanos y vías.

La unidad en el área consolidada de Juanambú y el corredor del río Cali y la ladera del cerro de las Tres Cruces, presenta cambios drásticos en las tipologías edificatorias que vienen transformando las áreas permeables y los cortes de taludes que deben ser observadas desde las capacidades de la red de drenaje de la ciudad y las transformaciones del paisaje, y en especial, sobre los impactos en temas de amenazas y riesgos. Los corredores de la estructura ambiental definidos por la red de canales ofrecen potencialidad para la consolidación del borde urbano y control de los impactos ambientales.

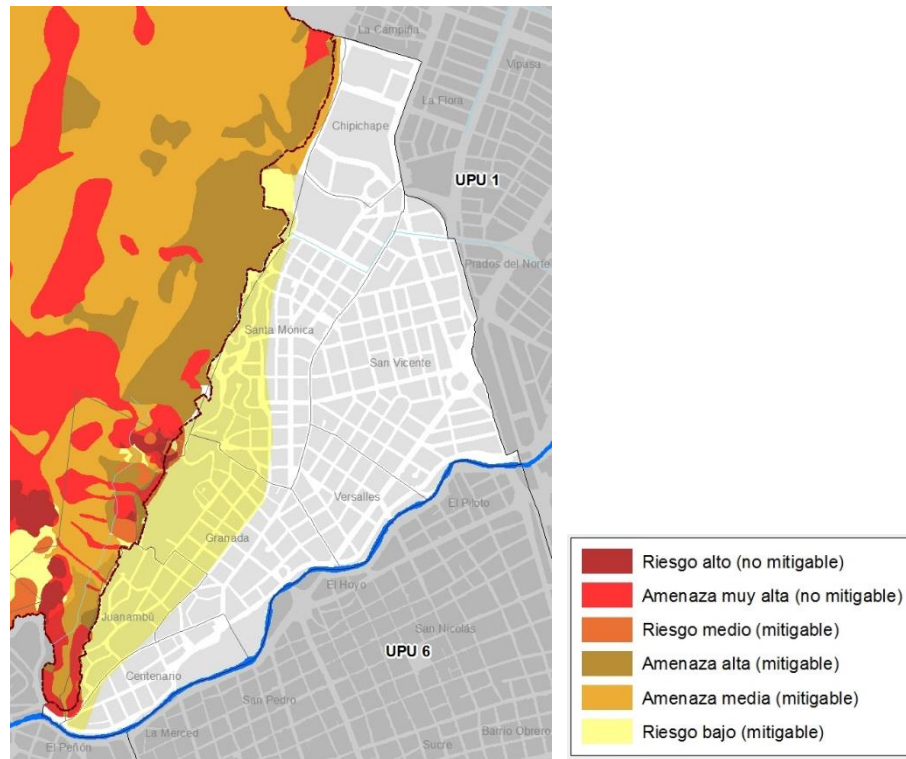


Gráfico 2. Amenaza y Riesgo por Movimientos En Masa. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

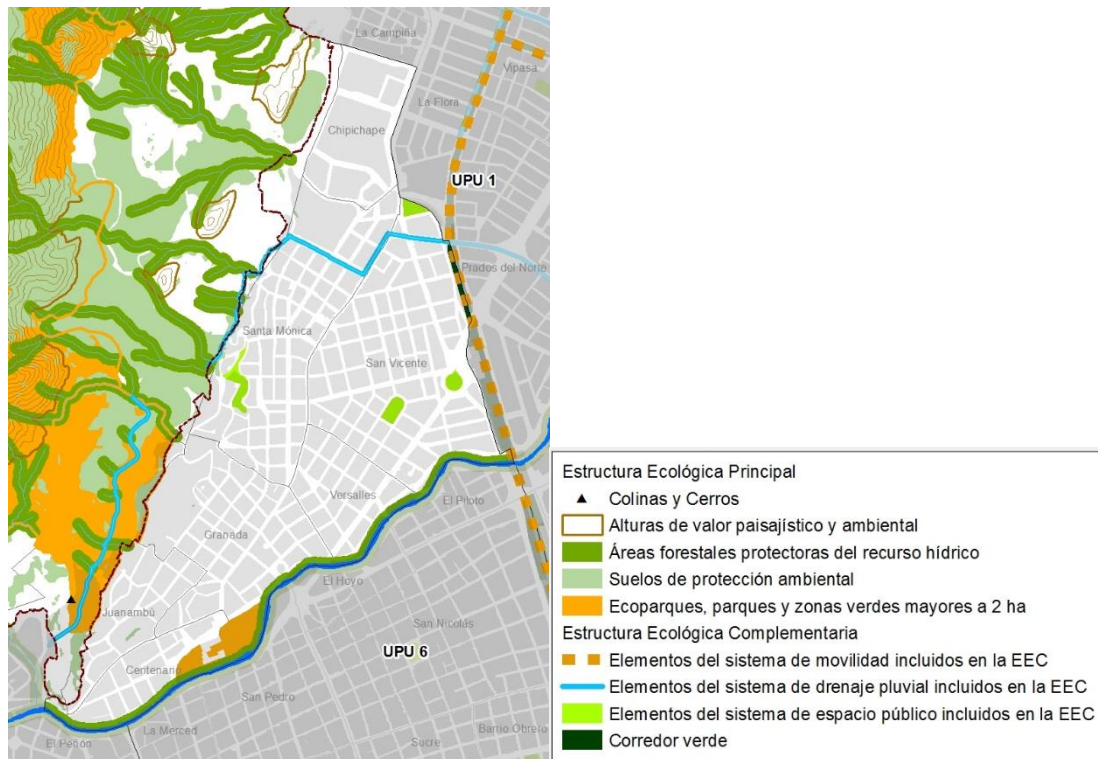


Gráfico 3. Estructura Ecológica Principal y Complementaria de la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Teniendo en cuenta los elementos ambientales que tienen influencia en la UPU, las intervenciones en el Sistema Ambiental se proponen en el POT a través de la ejecución de proyectos estratégicos como los corredores ambientales, el corredor verde y los proyectos para el desarrollo del Ecoparque Tres Cruces – Bataclán, los cuales tendrán influencia directa en la parte occidental de la UPU.

Además, por medio del programa de Silvicultura Urbana, se busca darle continuidad a los elementos ambientales presentes en la zona de ladera, y conectarlos con el corredor ambiental del río Cali y el Corredor Verde por medio de arborización de los espacios públicos y vías principales.

2.2 PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

La caracterización del patrimonio natural y cultural material de la Unidad 7 Versalles complementa y especifica la identificación de elementos e individuos existentes de patrimonio natural, cultural e inmueble del registro del POT y su análisis de detalle se realizó a partir de información obtenida en campo, mediante recorrido de campo que comprendió gran parte del barrio Versalles, y la visita de algunos de los inmuebles más reconocidos como la Iglesia Nuestra Señora de Fátima.

2.2.1 Caracterización general, problemáticas y propuesta de manejo

En la Unidad 7 Versalles existen dieciséis (16) bienes de interés natural BIN que forman parte del Patrimonio Natural de Santiago de Cali, algunos de ellos provienen de la Estructura Ecológica Principal y otros de la Estructura Ecológica Complementaria, como los parques y zonas verdes que son elementos del sistema de espacio público.

Dentro de la UPU 7 Versalles están presentes sesenta y cinco (65) bienes inmuebles de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico del ámbito Municipal. Dieciocho (18) de ellos están catalogados como de *Nivel de Intervención 1 Conservación Integral*. Dentro de la Unidad 7 Versalles existen cuarenta y siete (47) bienes inmuebles aislados de interés cultural del Grupo Arquitectónico del ámbito Municipal, catalogados de *Nivel de Intervención 2 Conservación del Tipo Arquitectónico*. Dentro de los bienes inmuebles más representativos de la UPU 7 y que se tienen en cuenta para la formulación de los proyectos se tienen la Iglesia Santa Filomena, la Iglesia Santa Mónica, Iglesia Santuario de Fátima, los edificios del CA y el parque Versalles.

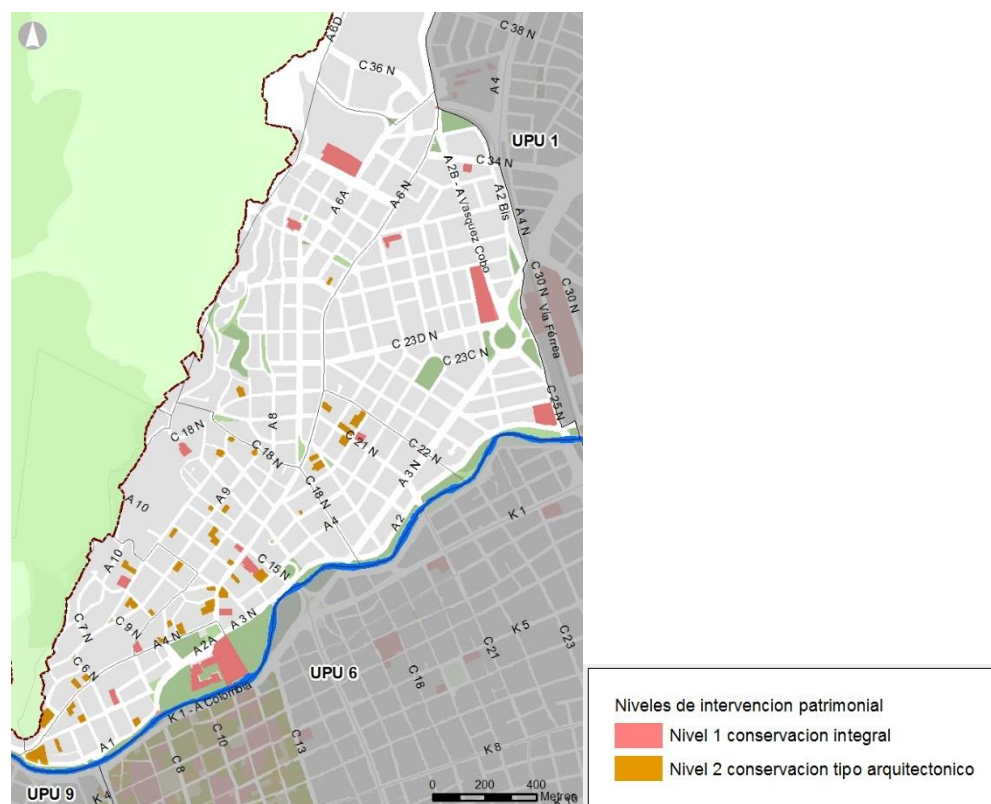


Gráfico 4. Niveles de Intervención Patrimonial. Fuente: DAPM –SPT, 2014.

Además, existen en la UPU 7 Versailles dos *áreas de manejo especial*, conformadas la una por un sector del barrio Granada y la otra por el barrio Centenario.

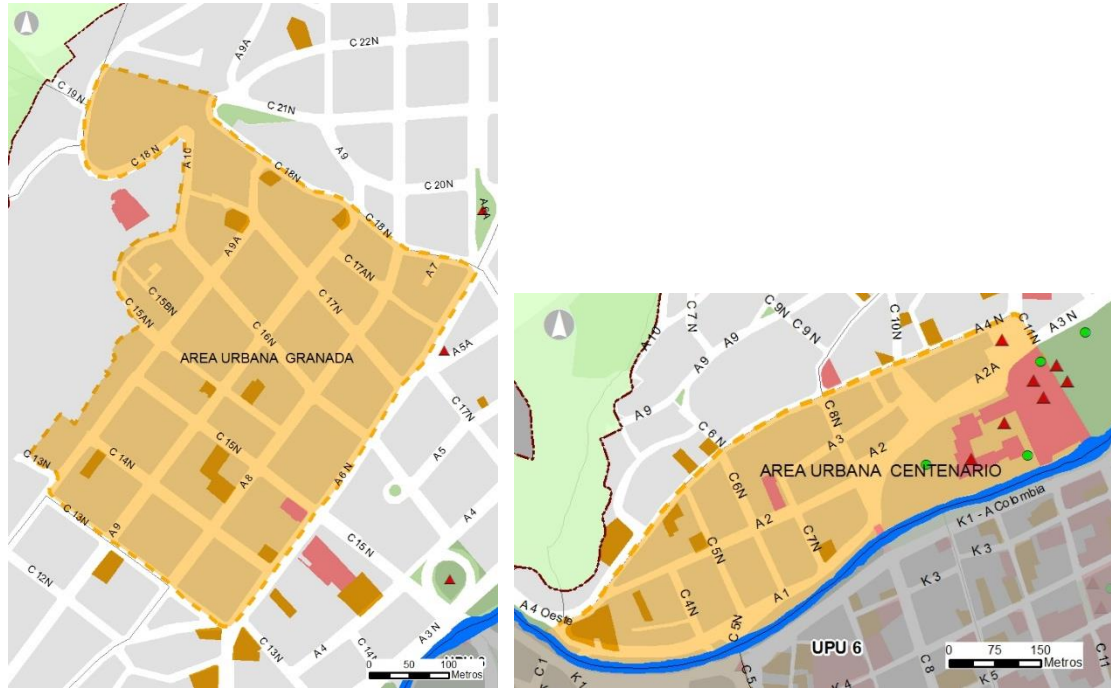


Gráfico 5. Patrimonio Inmueble UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Dentro de la UPU 7 Versalles existen diez (10) fuentes y siete (7) estatuas y monumentos declarados de *Nivel de Intervención 1 Conservación Integral*. Estos monumentos y fuentes hacen parte del sistema de espacio público que se involucra en las intervenciones de los proyectos integrales, como en el Parque Río Cali, Parque Versalles y la Avenida Sexta.

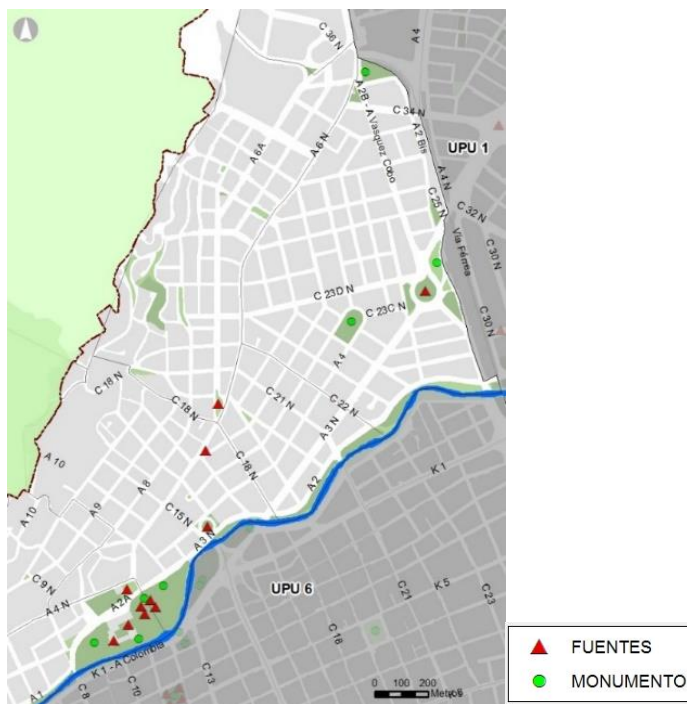


Gráfico 6. Patrimonio Mueble UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Problemáticas. Hace falta la identificación individual de los bienes patrimoniales mediante placa identificadora, su divulgación entre los vecinos y comunidad para generar sentido de pertenencia y velar por su cuidado. Algunas edificaciones están maltratadas y requieren su liberación y restauración.

Potencialidades. El proceso de revisión y ajuste del POT amplió el abanico de usos del suelo a los que pueden ser destinados los bienes inmuebles de interés cultural BIC para facilitar su sostenibilidad y duración, haciéndolos rentables. Por otra parte, desde el año 2008 el municipio de Cali viene aplicando beneficios tributarios para los propietarios de bienes inmuebles de interés cultural representados en exenciones del 50 % del impuesto predial y equiparación al estrato socioeconómico 1, para efectos del pago de la tarifa de servicios públicos a los que estén destinados al uso de vivienda.

Se apunta al rescate de aquellos bienes más deteriorados, a la identificación del patrimonio, a su divulgación entre la ciudadanía para generar apropiación, a transmitir la norma para su entendimiento y cabal aplicación. Como manejo general, se propone restaurar el patrimonio deteriorado o que esté en mayor peligro. Identificar de manera visible los bienes de interés cultural. Darles a conocer a los caleños en general su patrimonio natural y cultural, a las juntas de acción comunal, a los vecinos, para que se conviertan en sus vigías y velen por su cuidado. Orientar a los propietarios y sus ocupantes en el cuidado de los bienes patrimoniales.

2.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Para la caracterización del sistema de equipamientos en la Unidad 7 Versalles se parte de la presencia y cobertura de equipamientos de gran escala reconocidos a nivel municipal y regional, y los que tienen condición de permanencia según el POT. Se revisan los equipamientos públicos existentes, incluidas las compensaciones por vecindad de las UPU contiguas de acuerdo con las escalas de cada tipo de equipamiento.

El análisis específico se hace partiendo de la evaluación de coberturas de los equipamientos prioritarios por medio de buffers que sintetizan indicadores de distancia, densidad por barrio, y población aferente a partir de radios de cobertura que resultan de la relación Población-IPAR-Escala del equipamiento, lo cual pone en evidencia las carencias que se tienen en los elementos dotacionales y dan pie para la formulación de las intervenciones necesarias en los proyectos integrales.

2.3.1 Caracterización general

La mayor parte de Los Equipamientos en la UPU 7 se encuentran dispuestos en racimos asociados a la Centralidad Norte y otra parte en menor cantidad disgregados en el área residencial neta que todavía se conserva conformada al oeste, siguiendo la dinámica de ocupación que ha densificado en vivienda los bordes de la ladera, en las últimas dos décadas.

Los del lado de la centralidad, son principalmente equipamientos de Educación (formal y no formal) que tienen como ámbito la Escuela de Bellas Artes, las actividades empresariales, y sirven principalmente a la población empleada en el área, y equipamientos de Salud producidos como difusión y complementariedad con las clínicas Rafael Uribe Uribe, de Occidente y de los Remedios, ligadas a los orígenes de los barrios San Vicente, Versalles, Granada y Centenario.

Todo lo anterior, sobre el horizonte de la disminución progresiva de habitantes que experimentan los barrios tradicionales de la Unidad 7, y en contraparte del crecimiento poblacional en Chipichape, según registra la proyección del DANE para el ciclo de vigencia del POT, tal como se muestra en la gráfica siguiente.

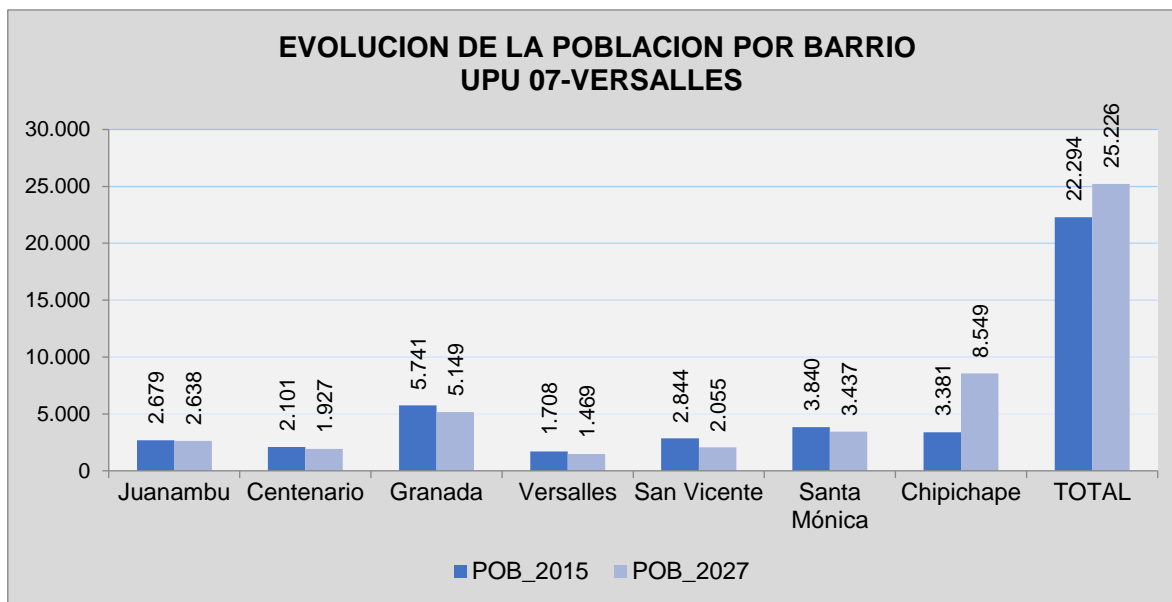


Gráfico 7. Evolución de la Población por Barrio UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

La UPU 7 cuenta con importantes equipamientos que sobresalen por su escala y/o por su función principal, como los siguientes:

- La Clínica CONFENALCO (antigua Clínica Rafael Uribe Uribe), la Clínica Sebastián de Belalcázar, la Clínica de Occidente y la Clínica de los Remedios.
- El Centro de Convenciones de la Universidad del Valle ubicado en el barrio Granada, que, aunque no tiene la función desarrollada, tiene potencial urbano por su ubicación y escala.
- El Instituto Departamental de Bellas Artes, que junto con el conservatorio Antonio María Valencia y la Sala Beethoven son emblemáticos de la cultura de la Ciudad.
- El Centro Administrativo Municipal instalado en el parque paralelo al río Cali.

Equipamientos (algunos de ellos únicos, como el CAM) relacionados con elementos estratégicos como el Río Cali, la Avenida Sexta, el Boulevard y la Avenida Colombia, que por ubicación y escala hacen coberturas urbanas y regionales, caracterizando su entorno como generador de servicios a otros áreas de la Ciudad.

En nivel de escala Urbana y Zonal se encuentran instituciones educativas públicas y privadas, como el colegio San Luis Gonzaga, el Centro Cultural Colombo Americano, el Centro Colombo Japonés, la Institución Universitaria Antonio José Camacho; y edificios que albergan equipamientos de salud importantes para la ciudad, como la Clínica DIME y la Policlínica, sumados a otros servicios reconocidos y equipamientos de culto.

La medición a futuro del área requerida de los equipamientos priorizados de Salud, Educación, Recreación, Cultura, Bienestar Social y Seguridad Ciudadana, proyectada a la población del año 2027 (25.226 habitantes), produce señal de faltante solamente en lo que respecta a equipamientos de Recreación (Ver tabla).

Tipo	Área actual 2014	IPAR-UPU 2012	Objetivo 2027	Falta / excede m2
Salud	61.927	0,16	4.036	57.891
Educación	36.352	0,69	17.406	18.946
Cultura	7.013	0,04	1.009	6.004
Recreación horizontal	4.158	0,38	9.586	5.428*
Bienestar social	4.374	0,14	3.532	842
Seguridad ciudadana	1.254	0,04	1.009	245

Tabla 3. Cuantificación de equipamientos – índice IPAR (* área faltante). Fuente: DAPM –SPT, 2017.

La visualización de localización y aferencia de cobertura² muestra unas zonas desprovistas del servicio:

Equipamientos de Salud: La UPU solamente registra la Policlínica como equipamiento público. Por lo tanto la salud es eminentemente privada y la UPU recibe influencia por vecindad de varios establecimientos ubicados al Norte. (Ver mapa).

No obstante, la necesidad de equipamientos de salud públicos no es problemática en esta UPU, debido a las bajas densidades de población y a los estratos poblacionales medios y altos que la habitan, cuya demanda de servicios locales y zonales públicos es inferior.

² Se revisan los equipamientos públicos, incluidas las compensaciones por vecindad de las UPUS contiguas, de acuerdo con las escalas de cada tipo de equipamiento. Esta evaluación se hace por indicadores de distancia aferente, representada en radios de cubrimiento que relacionan, Densidad de población-IPAR-Escala del equipamiento.

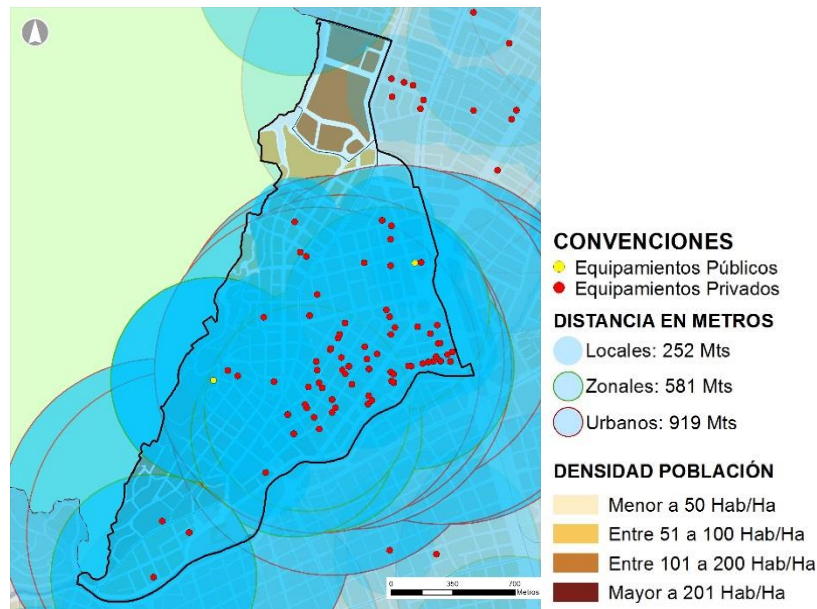


Gráfico 8. Análisis de cobertura de equipamientos públicos. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Equipamientos de Educación: La UPU cuenta con tres instituciones públicas de educación, todas las categorías de educación superior, y se caracteriza por ofrecer este nivel educativo, de tipo formal y no formal. Las áreas de influencia de los equipamientos de educación formal tanto públicos como privados están al sur y al oriente, y los de educación no formal se concentran más al centro de la UPU (Ver plano).

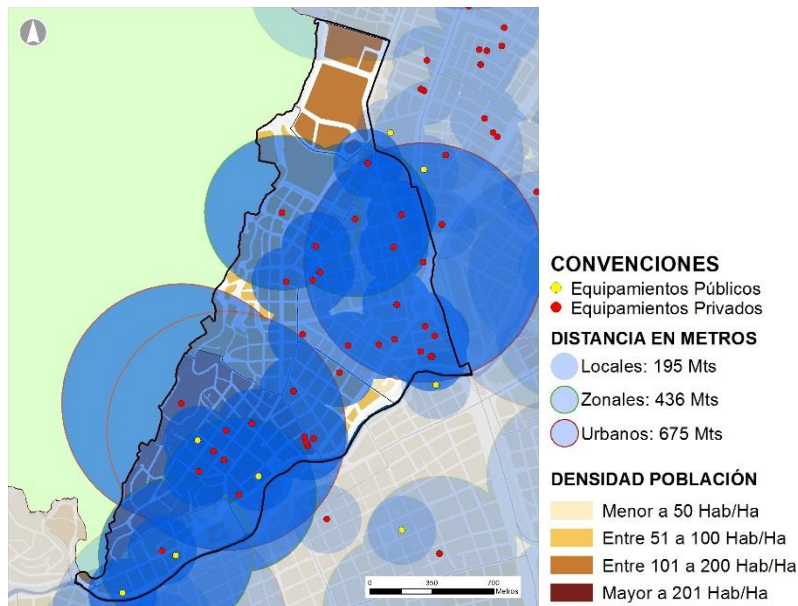


Gráfico 9. Análisis de cobertura de equipamientos . Fuente: DAPM –SPT, 2017.

En la aproximación gráfica, el Norte de la Unidad muestra un área desprovista, pero recibiendo influencia de equipamientos de la UPU 1 (Menga). Sin embargo, debe tenerse

en cuenta igual que con Salud, que el efecto de las áreas desprovistas es atenuado por las bajas densidades de población y los estratos altos de la UPU.

Equipamientos de Recreación: La recreación está representada por dos unidades recreativas privadas: El Club de Ejecutivos, localizado en la torre de parqueaderos del Centro Comercial Pasarela, y el club Deportivo Cali. Por sus características físicas estos dos equipamientos son “equipamientos de recreación de desarrollo vertical”, de acuerdo con la nueva categoría incorporada por el POT. Aunque la afluencia de estos clubes es urbana y de ámbito privado, su escala es zonal.

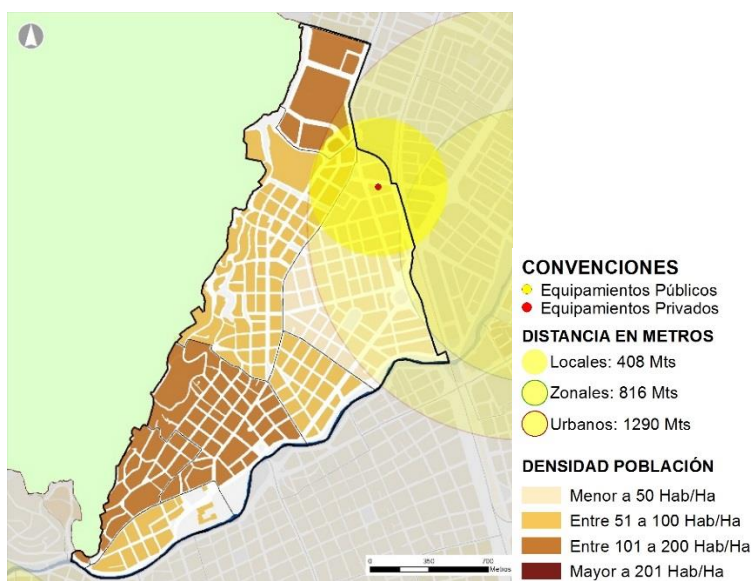


Gráfico 10. Análisis de cobertura de equipamientos . Fuente: DAPM –SPT, 2017.

El mapa de cubrimiento coincide con el dato cuantitativo indicado por el IPAR, observándose que el sur de la UPU está desprovisto del servicio de recreación. Sin embargo, la baja densidad de población, los estratos, y la composición social de la misma con sus hábitos de consumo de ciertos servicios, suplen la recreación física.

Equipamientos de Cultura: En esta unidad permanece activo un equipamiento de cultura de escala urbana asociado con institución de educación superior de música y artes plásticas: la sala Beethoven y el Conservatorio de Música Antonio María Valencia. El edificio de la Universidad del Valle en la Avenida Sexta, proyectado como equipamiento de cultura (Centro de Convenciones de la Universidad del Valle), está parcialmente fuera de uso. Otras funciones de cultura son cumplidas por extensiones de auditorios y salas de exposición presentes en algunos equipamientos de educación no formal: La Alianza Colombo-Francesa, el Centro Colombo-Americano y la Alianza Colombo-Japonesa; o asociados a otros elementos, como el Cine Foro de la Plazoleta Jairo Varela.

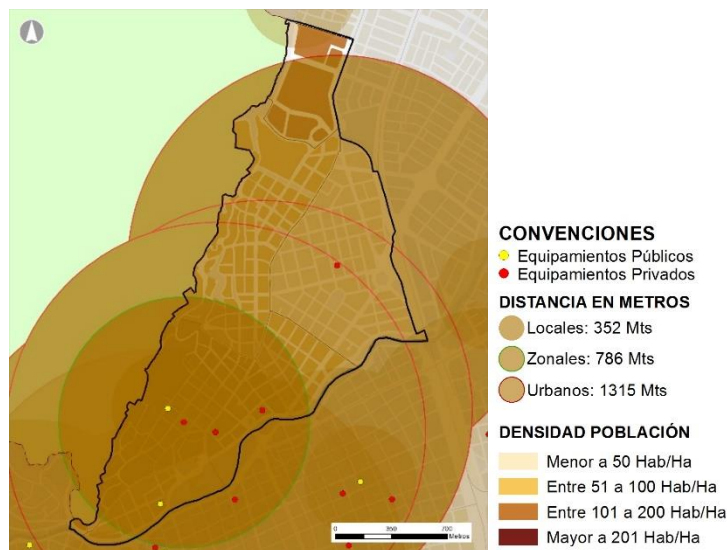


Gráfico 11. Análisis de cobertura de equipamientos. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

El plano muestra que hay carencias de estos equipamientos en el Norte de la UPU, área influida parcialmente por un equipamiento de la UPU 1. Estos vacíos son relativos a las características de la población habitante.

Equipamientos de Bienestar Social: Cuenta con tres equipamientos públicos y cuatro privados, entre los cuales dos son los hogares geriátricos Santa Anita y Lluvia de Amor. Aunque la proyección a 2017 no arroja faltantes debido a la escasa población, el plano si muestra algunas áreas desprovistas al Norte, Occidente y Sur de la UPU, pero no consideradas de prioridad por los factores de población antes mencionados.

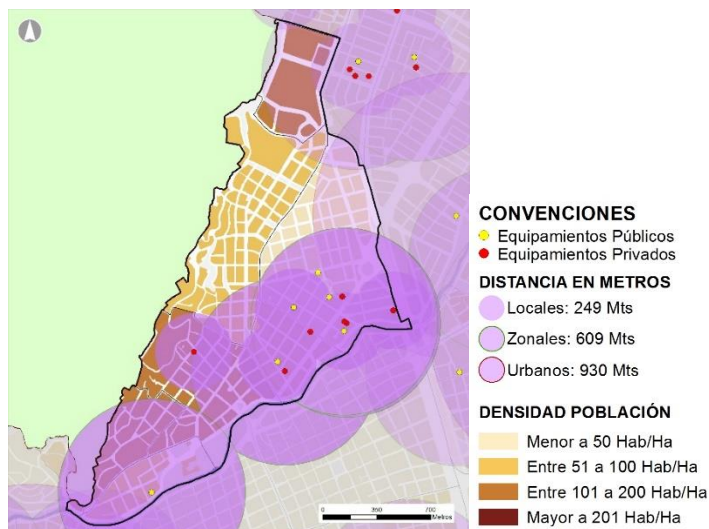


Gráfico 12. Análisis de cobertura de equipamientos. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Equipamientos de Seguridad Ciudadana: Con dos equipamientos públicos, uno de los cuales, la Estación de Bomberos Voluntarios de Versalles, cumple una función urbana

importante. El mapa de cubrimiento muestra una UPU servida de equipamientos con el aporte de las dotaciones de unidades vecinas.

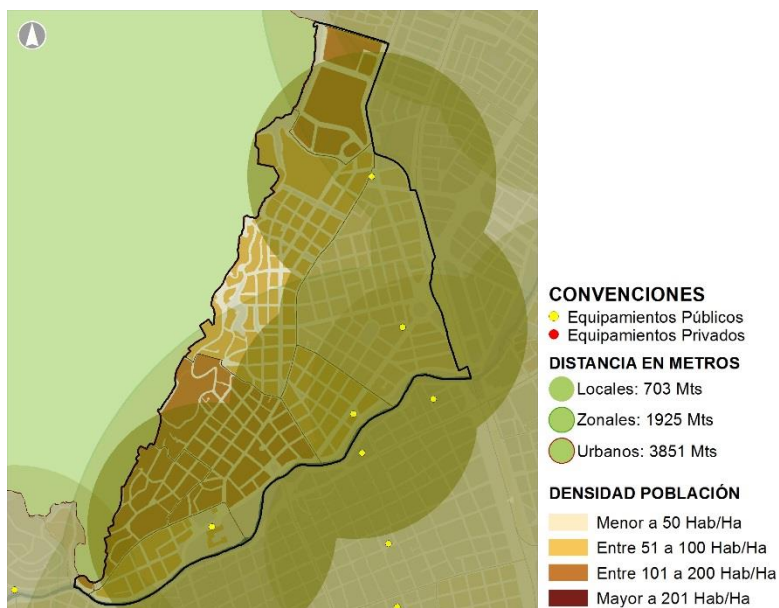


Gráfico 13. Análisis de cobertura de equipamientos. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

En resumen, el faltante de equipamientos de Recreación para nivelación del IPAR se localiza según el mapa de coberturas al Sur de la UPU. Y, aunque hay exceso global de área en cultura y Bienestar Social, el plano muestra áreas descubiertas en el Norte, Occidente y Sur de la UPU, situación a ser evaluada de acuerdo con los cambios a futuro en la variable población.

2.3.2 Línea de acción, oportunidades, propuesta de manejo

De los impactos negativos producidos por las grandes escalas y cantidad de equipamientos en el medio ambiente y en la movilidad, provienen los mayores problemas que han deteriorado el tejido físico y están afectando a la comunidad, tanto en los espacios de la centralidad como en las áreas de la zona residencial.

Esta Unidad de Planeación, con una población escasa (24.000 habitantes- DANE 2014) de estratos medios y altos que le definen una densidad de 77 hab./ha bastante inferior al promedio urbano de 187 hab./ha., no presenta una problemática cuantitativa de equipamientos priorizados. Pero sí, en cambio cualitativa, de los impactos ocasionados por la propagación desordenada de los usos mixtos y la voluminosa población flotante incidiendo sobre un tejido residencial fragmentado, débil, y en los casos más críticos residual, en choque con la logística de movilidad asociada a la salud, educación, la burocracia y los servicios.

De otra parte, y tratándose de zonas especializadas de equipamientos que prestan servicio a población de diferentes procedencias, esto constituye un potencial para la UPU y la ciudad en cuanto pueda generarse la oferta de residencia permanente y temporal que reconstituya la diversidad urbana en la Unidad, obteniendo provecho de la dinámica urbanizadora en expectativa y de los tratamientos de densificación y renovación definidos por el POT.

Manejo general propuesto. Tiene prioridad la implementación del programa de Regularización de los equipamientos existentes; en lo posible de manera coordinada con el programa de Control de Usos, el programa de Control Ambiental y de Espacio Público, la regulación del sistema vial y los estacionamientos, y el impulso a los modos alternativos de transporte.

A diferencia de otras unidades, en esta no se plantea incrementar áreas de equipamientos, sino consolidar racionalmente los existentes en una mezcla aceptable de los servicios especializados de escala urbana, los usos complementarios para la población flotante, y la vivienda. Además, no se requiere adición de equipamientos priorizados dado el escaso número de habitantes, las bajas densidades de población y su papel de prestadora de servicios en general de la ciudad.

Eventuales necesidades de incrementos de equipamientos colectivos en el futuro, dependerán de la reversión de la tendencia actual de disminución de la población residente. Es decir, del desarrollo de proyectos urbanos, planes parciales, y el reemplazo de las tipologías arquitectónicas tradicionales de la vivienda por desarrollos en altura, vinculados a la renovación urbana en los costados del corredor férreo, de la Avenida Sexta, y del río Cali.

2.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Teniendo como base de partida las metas que se tienen en el POT (6m² por hab. o 2.4m² por hab. en promedio) se aborda el planeamiento de la UPU que desarrolla y especifica a escala zonal los tratamientos, construyendo, a partir de los inventarios existentes, la mapificación de coberturas por medio de buffers que identifican y localizan las zonas deficitarias, con objeto de guiar la priorización de las intervenciones, de proyectos y programas que se formulan en la UPU. En el caso de esta Unidad de Planificación 7, a continuación se caracteriza su estado y se refieren las orientaciones aplicables, entre las cuales el factor de la calidad que produce la adecuación juega un papel determinante y se mejora la conexión y disfrute de los espacios públicos.

2.4.1 Caracterización general, problemáticas

Los elementos de Espacio Público de la UPU 7 se presentan enmarcados por los grandes sistemas paisajísticos de la ladera, el Río Cali, y el Corredor férreo, que además son los que potencialmente ofrecerán los mayores aportes a la conformación del sistema de espacio público de su territorio.

Los barrios que la integran, por tratarse de expansiones de la ciudad en trama tradicional de manzana, sus parques, plazas y plazoletas no constituyen elementos extensos ni abundantes, y con excepción de los planeados Paseo Bolívar, y el Parque Versalles, estos son piezas resultantes de colisiones de tramas del tejido urbano, medianamente adecuados hoy como pequeños espacios y zonas verdes vecinales.

Sin embargo, en términos generales y de indicadores cuantitativos, las dotaciones de espacio público no se manifiestan críticamente deficitarias debido a la disminución de la población residente que ha experimentado esta unidad en las últimas décadas; tiempo en el cual ha tenido lugar igualmente la colonización de más de la mitad de su territorio con equipamientos, actividades comerciales, empresariales y de servicios.

El espacio público de la Unidad representado por parques, zonas verdes y plazoletas alcanza el 8,10% del área total de la UPU que corresponde a un índice alto de $10.6\text{m}^2/\text{hab}$.

La mayor parte del área de su espacio público corresponde a las zonas verdes y parques a lo largo de la margen izquierda Río Cali. Cuenta además con áreas representativas de la ciudad: el Parque de Versalles, la plazoleta Jairo Varela y el llamado Parque de la Música; y con varios elementos resultantes de los trazados viales que alcanzan áreas significativas y conforman espacios públicos, como las zonas verdes alrededor del complejo vial de la Estación y del antiguo Seguro Social, las del barrio Santa Mónica, en la Calle 9, en la Avenida 6A, y otras.

Con ese Índice de Espacio Público Actual ($10.6\text{m}^2/\text{hab}$) muy por encima de objetivo de nivelación ($2,4\text{m}^2/\text{hab}$) y una población proyectada muy baja, el resultado es un excedente de Espacio Público de 173.767m^2 al año 2027.

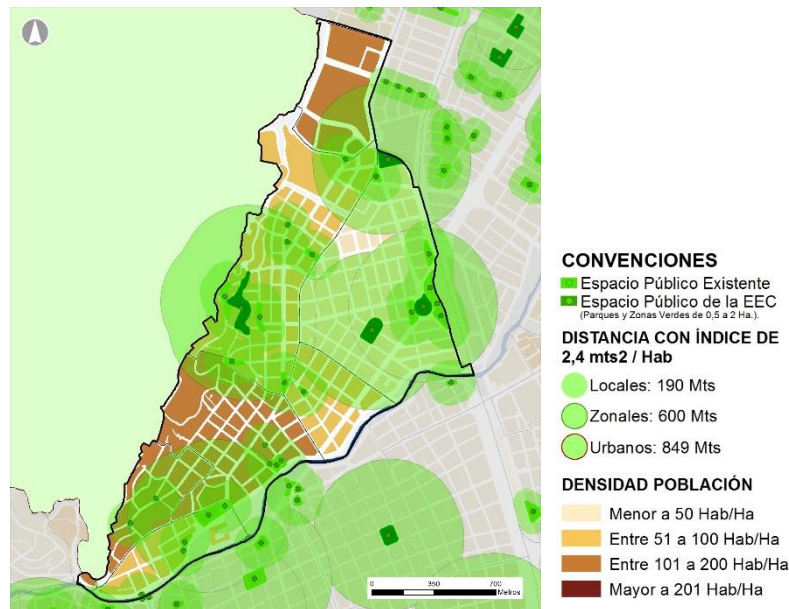


Gráfico 14 Cobertura de Espacio Público UPU 9 (índice 2,4m²/hab). Fuente: DAPM – SPT, 2017

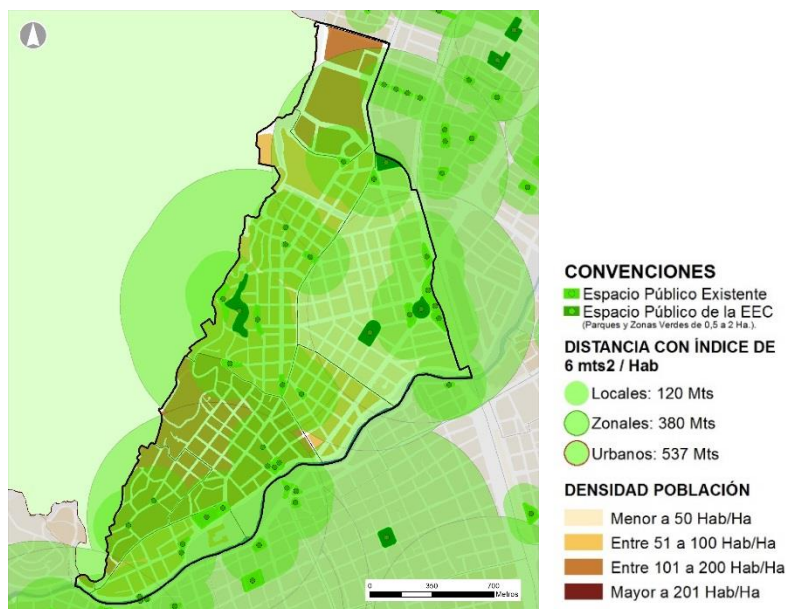


Gráfico 15 Cobertura de Espacio Público UPU 9 (índice 6 m²/hab). Fuente: DAPM – SPT, 2017

Área (m ²) 2014	Índice (m ² /hab) 2014	Nivelación m ² /Hab	Población proyectada a 2027	Objetivo de nivelación 2027 m ²	Excede 2027 m ²
234.309	10,6	2,40	25.226	60.541	173.767

Tabla 4. Área de cobertura de espacio público en la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

2.4.2 Línea de acción, oportunidades, propuesta de manejo

El análisis gráfico de las áreas de influencia de los elementos de espacio público existente, evaluadas mediante la relación población-índice-área del elemento, señala escasas áreas carentes de cubrimiento de espacio público. (Ver los mapas, para índice de $2.4\text{m}^2/\text{hab}$ e índice de $6\text{m}^2/\text{hab}$. Con las respectivas aferencias aportadas por los elementos cercanos pertenecientes a Unidades vecinas).

Los mayores problemas de espacio público en esta UPU se acumulan en los barrios que conforman la centralidad Norte, y en menor grado en el área residencial en puntos de Santa Mónica, Granada y Juanambú. El deterioro, la ocupación, la desarticulación, el mal estado y la interrupción de la continuidad de los espacios peatonales, se remiten a los efectos de la intensidad de los usos de la centralidad y a la existencia de equipamientos y servicios con altos impactos no regulados.

Si bien la forma de crecimiento no ha generado suficiente espacio público en los barrios, si hay un buen potencial en los bordes de la ladera, la margen del Río, en la parte más cercana del Corredor férreo, y en la posible renovación de la columna vertebral que es la Avenida 6.

El eje de esta Avenida que en tiempos anteriores constituía un paseo urbano para vecinos y usuarios de la cadena de servicios que se extendían desde el Paseo Bolívar hasta el puente de Chipichape, junto con las Avenidas 6A y La Estación con sus amplias secciones, constituyen una oportunidad de estructuración de la red peatonal y el encuentro público.

El principio general comprende, la elaboración de las conexiones entre el costado plano (Río Cali, Avenida Vásquez Cobo y Corredor férreo) y el borde de la Ladera (Eco parque Bataclán y cesiones suburbanas), con espacios de movilidad que tengan encuentro en el paseo peatonal a que dará lugar la futura recuperación de la Avenida 6.

Conjuntamente con la articulación de este sistema, deberá darse la consolidación de los espacios públicos y los recorridos peatonales articulados con los elementos ambientales y el SITM, ligando elementos patrimoniales en el interior de los barrios y facilitando el acceso ordenado a los grandes equipamientos

También hace parte de estos objetivos, la incorporación de áreas no registradas, privatizadas o excluidas del servicio por falta de adecuación y gestión, y su ingreso a los inventarios para los seguimientos requeridos de índices y metas de Espacio Público.

2.5 SISTEMA DE MOVILIDAD

La formulación del sistema de movilidad en las UPU se desarrolla y complementa con la especificación de definiciones viales de escala zonal, la solución de cruces conflictivos, propuestas de sentidos viales, marcación de zonas de cargue y descargue, articulación de los accesos, su vinculación con el sistema integral de transporte (MIO), y la conexión con el espacio público, equipamientos y servicios, priorizando la movilidad alternativa de adecuación peatonal y red de ciclorrutas.

Desarrollos que se obtienen como resultado de la evaluación y planificación zonal y local de la UPU mediante la observación e identificación detallada de los elementos viales, los datos aportados por la participación social, la mapificación de la cobertura por buffers, todo ello coordinado con las especificaciones geométricas y de diseño del POT y los avances del PIMU.

2.5.1 Caracterización general

Dentro del sistema de movilidad de la UPU se evaluó la cobertura de los diferentes modos de transporte, así como el estado actual de la infraestructura destinada para la movilización tanto de personas como de mercancías.

La condición actual de la infraestructura peatonal en la UPU es aceptable. El tránsito de peatones dentro de la UPU es alto, especialmente en las zonas de Pasarela y Chipichape, así como en la zona aledaña al Centro Histórico de la ciudad. Por lo anterior, es importante considerar dichas características para realizar intervenciones que maximicen el potencial, no sólo económico, sino de esparcimiento y convivencia en la UPU, y que a su vez la articulen con las demás zonas de la ciudad.

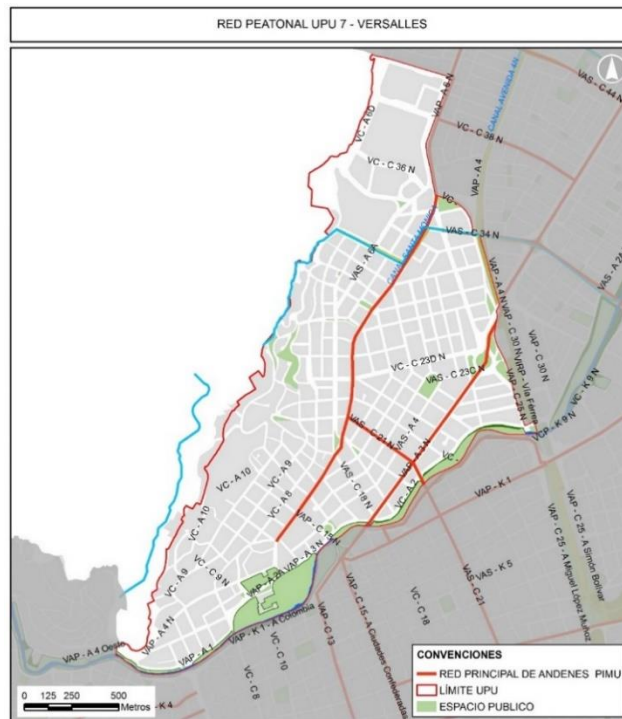


Gráfico 16. Red Principal de andenes UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

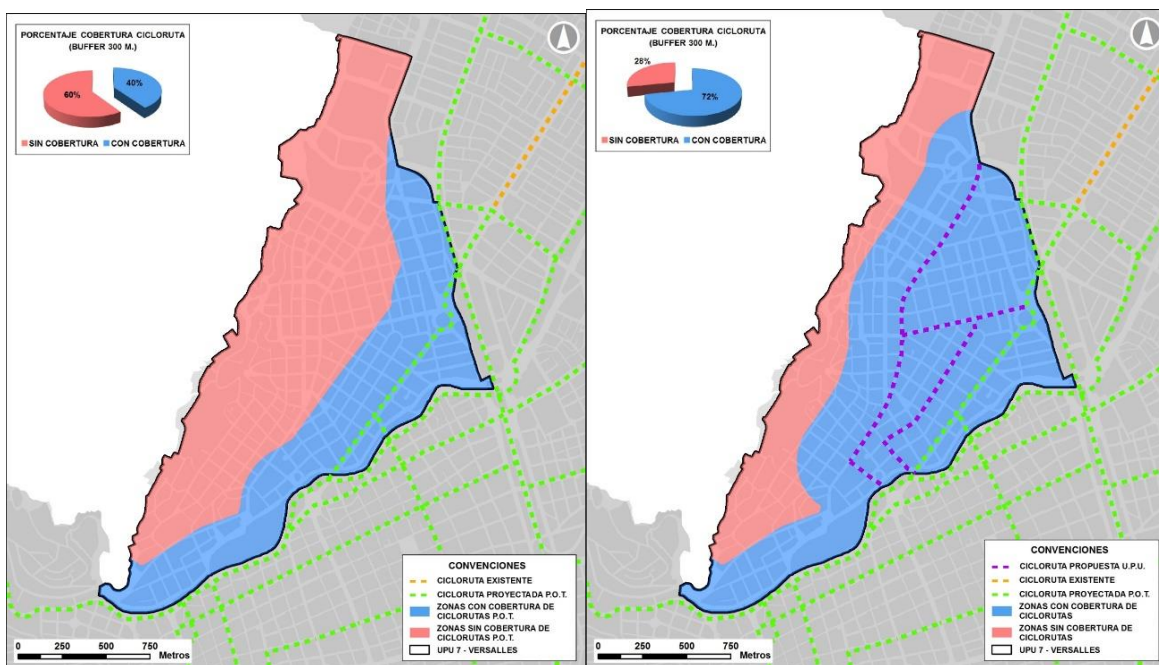


Gráfico 17. Ciclorrutas existentes y propuestas. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

La cobertura de la red de ciclorrutas planteada en el POT es baja (40%), dado que ésta se circunscribe básicamente al tramo de la Avenida 3N. Por esta razón, dentro de las propuestas de la UPU en materia de movilidad, emergen los ejes de la Avenida 5N y 6N, los cuales se comunican con el tramo de la Avenida Estación, extendiéndose y

articulándose con la Avenida 3N. De esta forma se logra incrementar la cobertura de la red para la UPU hasta un 72%.

La cobertura del SITM para la UPU es bastante buena (88%), principalmente apoyada sobre la troncal de la Avenida 3N del Mío. Se evidencia una conexión apropiada con el resto de la ciudad, debido también a los múltiples paraderos del SITM ubicados dentro de la UPU. Se evidencia alguna oportunidad de mejora en esta materia hacia la zona aledaña al Parque Natural Bataclán.

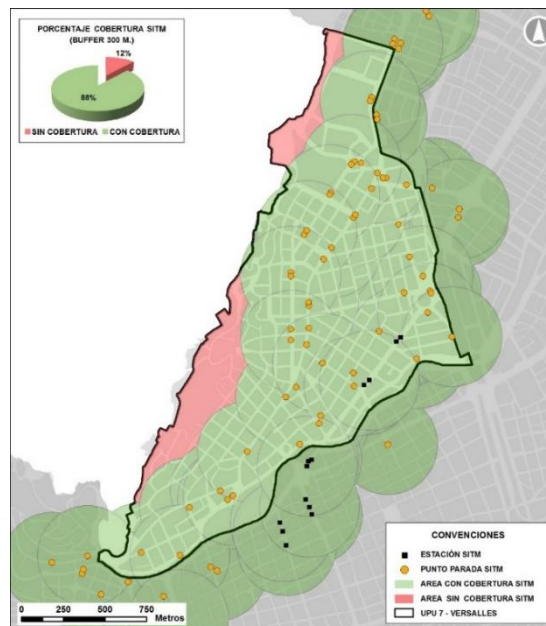


Gráfico 18. Transporte Público UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

El estado de la infraestructura vial es en su mayoría regular, deberán sugerirse algunas adecuaciones para la misma. Por otro lado, su estructura de cuadrícula, en su mayoría, establece una clara continuidad entre las vías, facilitando así los desplazamientos dentro de la UPU. Así mismo, deberán revisarse las conexiones de la UPU con la Avenida Colombia, de forma que la UPU se articule adecuadamente con el centro histórico de la ciudad.

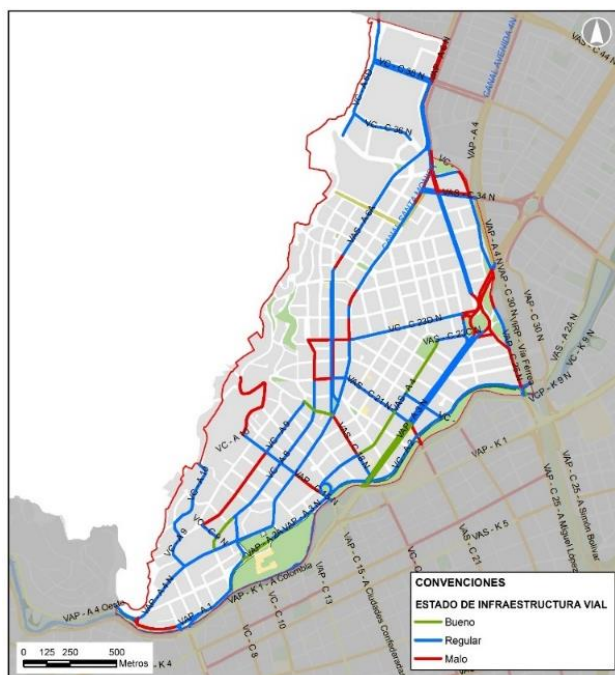


Gráfico 19. Estado de Infraestructura Vial. Fuente: DAPM –SPT, 2014

2.6 CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Para la caracterización de la estructura socioeconómica de la Unidad 7 Versalles se contó con nueva información relacionada con los usos del suelo solicitados a la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico del DAPM, cuyo gráfico de usos permitidos comparado con el de usos no permitidos corrobora la tendencia existente o la intención de negocios para la localización de los corredores de actividad zonal.

Se llevaron a cabo análisis espaciales de dispersión de las solicitudes de usos del suelo según las categorías que más predominaban como las actividades comerciales al por menor, servicios en general y de salud, los cuales definieron la tendencia de los elementos identificados por parte de la comunidad y en los recorridos hechos en el terreno.

Estos resultados se compararon con las condiciones socioeconómicas (estratos, densidad de población) presentes en la UPU y se relacionaron con los objetivos del modelo de ordenamiento del POT, los cuales ayudaron a definir los corredores zonales propuestos.

2.6.1 Población

La UPU Versalles la componen 7 barrios de la comuna 2, los cuales tienen una población total para el año 2015 de 22.428 habitantes con una densidad neta de 156 habitantes por hectárea. En la siguiente tabla se muestran los valores de población total y densidad neta para cada uno de los barrios de la UPU Versalles.



UPU	COMUNA	BARRIO	POBLACION 2015	DENSIDAD NETA (hab./ha.) 2015
7	2	Chipichape	3.381	179
7	2	Santa Mónica	3.840	88
7	2	San Vicente	2.977	180
7	2	Versalles	1.708	135
7	2	Granada	5.741	111
7	2	Juanambú	2.679	175
7	2	Centenario	2.101	223

Tabla 5. Caracterización poblacional UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2015.

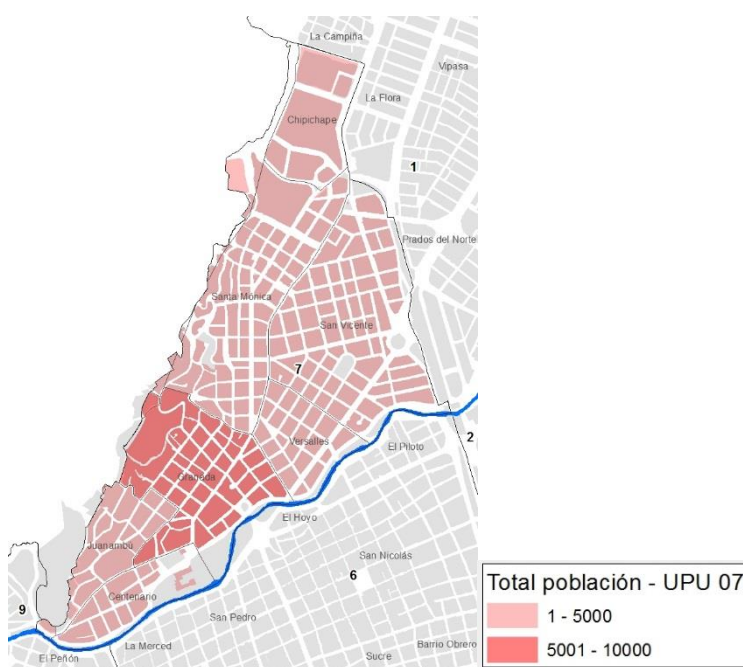


Gráfico 20. Total Población UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2015.

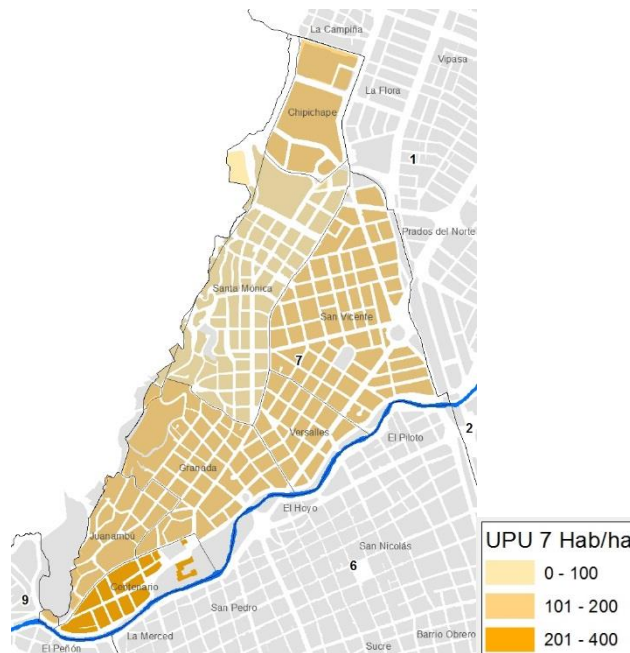


Gráfico 21. Densidad de población neta (hab/ha). Fuente: DAPM –SPT, 2015.

Comparando los datos de densidad de población de la UPU 7 con los del resto de la ciudad, se evidencia que la densidad de la UPU es baja, ya que el promedio para toda la ciudad es de 400 hab/ha. Como característica de la población de esta UPU, se evidencia según las proyecciones de población de Cali en Cifras 2014, que la tendencia es hacia la disminución de la población residente y aumentando la población flotante que viene a suplirse de los servicios que se ofrecen en la UPU.

2.6.2 Estratos Socioeconómicos

En la UPU 7 Versalles se presentan 3 estratos socioeconómicos siendo los más representativos los estratos 4 y 5.

En los siguientes gráficos se muestra la relación entre cada uno de los estratos y su distribución geográfica en el área de influencia de la UPU Cerros

ESTRATO	%
1	26%
2	17%
3	2%
4	4%
5	4%
6	13%
Sin estrato	32%

Tabla 6 Estratificación socioeconómica UPU 7. Fuente: DAPM - SPT 2016

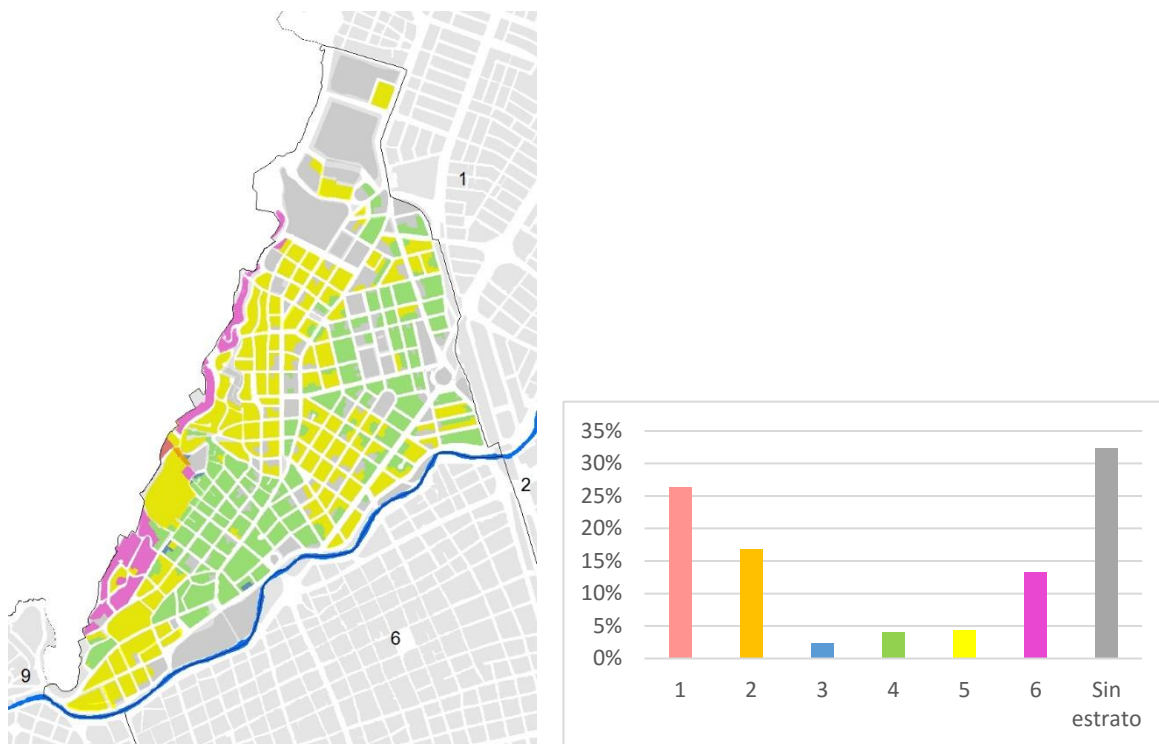


Gráfico 22. Estratificación. Fuente: DAPM –SPT, 2016.

2.6.3 Áreas de Actividad y Usos del Suelo

Las Áreas de Actividad corresponden a zonas con condiciones socioeconómicas similares y se caracterizan por tener una variedad en usos y actividades las cuales reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

En la UPU 7 Versalles se tiene la influencia de dos áreas de actividad, las cuales corresponden al Área de Actividad Residencial Neta y el Área de Actividad Mixta.

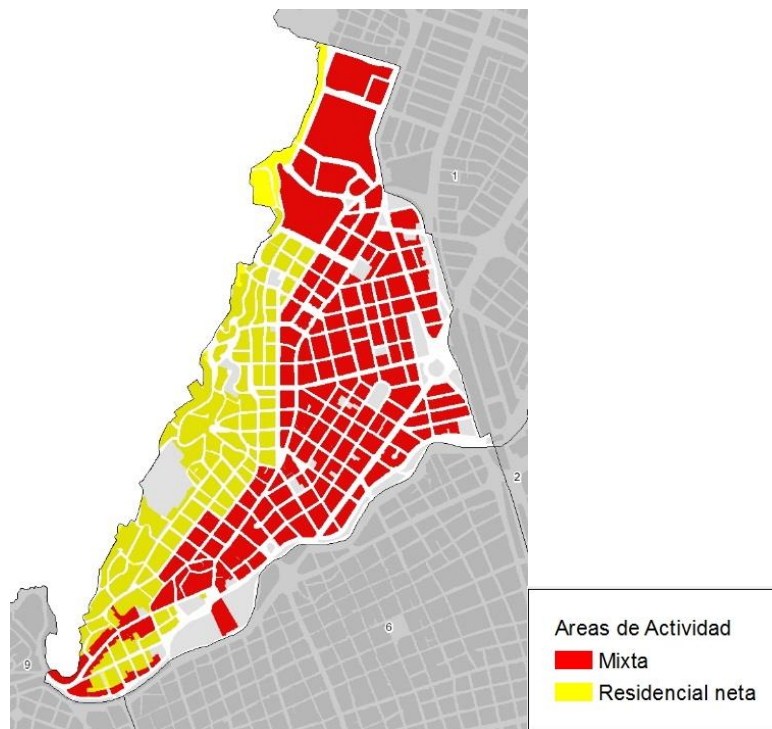


Gráfico 23 Áreas de Actividad. Fuente: DAPM –SPT, 2014

El Área de Actividad Residencial Neta se ubica en la zona occidental de la UPU y corresponde a la parte alta de los barrios Juanambú, Santa Mónica y Granada. El área de actividad mixta corresponde a la Centralidad del Norte donde se encuentran los barrios Versalles, San Vicente y Chipichape y parte de Granada.

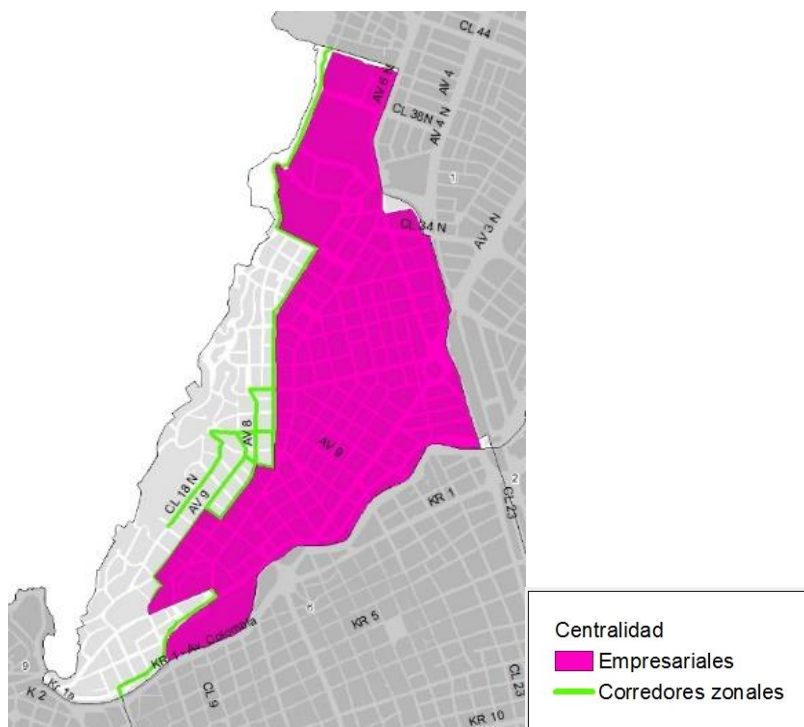


Gráfico 24. Centralidad Empresarial y Corredores zonales en la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2014.

Dentro de las Áreas Residenciales Netas se tienen corredores de actividad económica de escala zonal, los cuales se ubican frente a la Centralidad del Norte y las Av. 8 Av. 9 y Av. 9ª, además de la Av 2ª.

En el Área de Actividad Mixta, se tiene la Centralidad del Norte con vocación empresarial, la cual se caracteriza por tener funciones de articulación regional y un potencial para el funcionamiento de servicios a las empresas de su ámbito.

Según los conceptos de usos del suelo (2004- 2014) que se solicitaron ante la Subdirección de Espacio y Público y Ordenamiento Urbanístico, se evidencia que las actividades económicas se distribuyen de forma homogénea en toda el área de la centralidad que comprende los barrios Granada, Versalles y San Vicente.

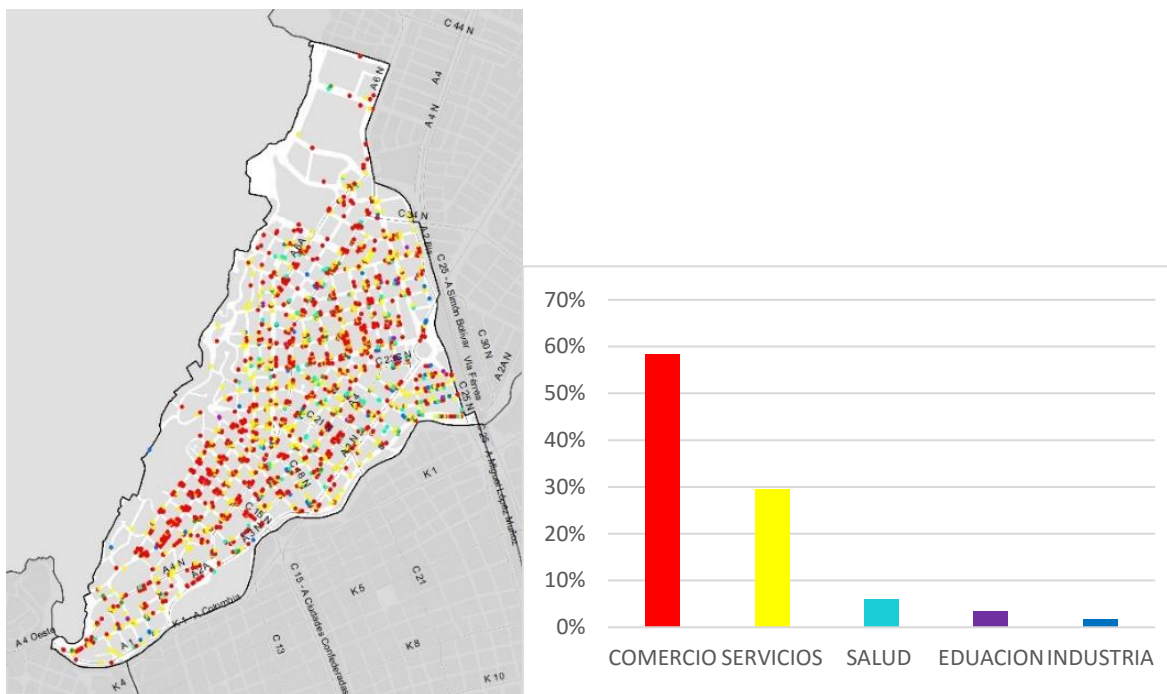


Gráfico 25. Solicitudes usos del suelo en al UPU 7. Fuente: DAPM –SEPOU, 2017.

La mayoría de solicitudes de uso del suelo, casi el 90%, se relaciona con actividades comerciales y de servicios que complementan las actividades que se presentan en el centro tradicional y suplen las necesidades de las áreas residenciales del norte de la ciudad. Además se presentan gran cantidad de solicitudes de usos relacionados con la Salud que se ubican principalmente en el barrio San Vicente.

La distribución de los usos permitidos en la UPU es muy homogénea aunque se evidencia una leve concentración en el barrio San Vicente, los usos no permitidos también tienen una leve concentración pero localizada en el barrio Versalles.

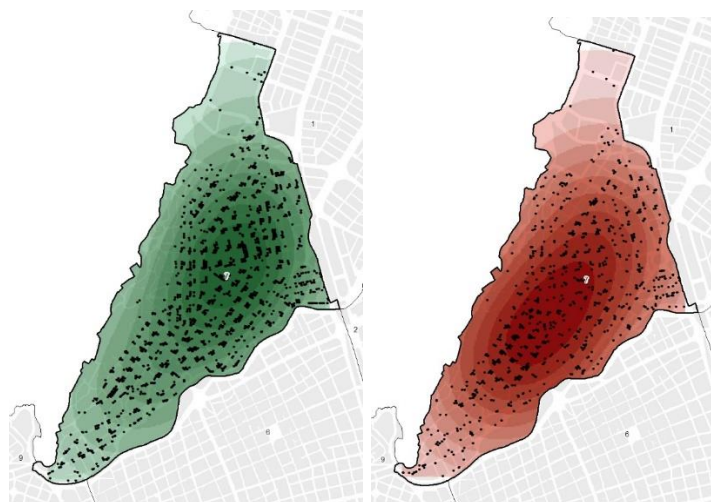


Gráfico 26. Usos Permitidos y No permitidos de la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

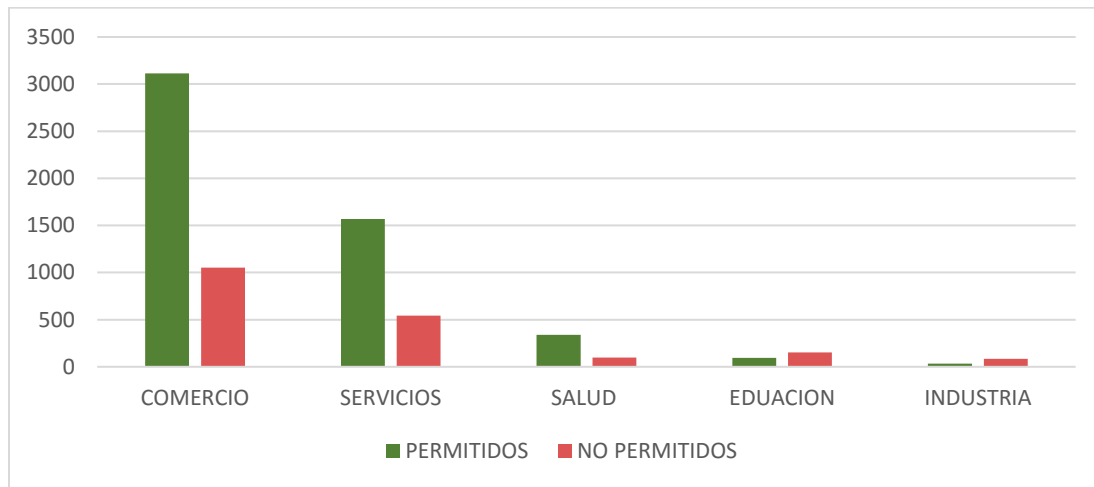


Gráfico 27. Usos Permitidos y No permitidos UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Viendo las solicitudes de usos educativos e industriales, llama la atención que se respondieron, en este periodo de tiempo, más usos como no permitidos que permitidos, mostrando que hay un interés por parte de promotores de equipamientos educativos para localizarse en esta zona, así como para usos industriales de bajo impacto.

Haciendo una relación entre la información de la norma del POT, las solicitudes de uso del suelo, así como los recorridos por la zona y las reuniones con la ciudadanía, se evidenció que en el barrio Granada hay una zona que se propone para complementar los corredores zonales del POT, los cuales serían la Avenida 9A entre Calle 9N y Calle 13N, la Calle 13N entre Avenida 9A y Avenida 9 y la Avenida 9 entre Calle 9N y Calle 10N, los cuales tendrían los usos del suelo que tiene la zona y consolidarla como un área de actividades turísticas y gastronómicas.

3. PROPUESTA

3.1 ESTRUCTURA URBANA

Como principio general para la formulación de programas y proyectos integrales, fue importante identificar la estructura urbana general de la UPU que hace referencia a la identificación de los principales elementos urbanos del área sin los cuales el funcionamiento general de la Unidad colapsaría. Este ejercicio se hizo a partir de las particularidades urbanas propias de la zona, en este sentido para la UPU 7 se identificaron 3 temas: Principales vías, Elementos representativos y caracterización de zonas.

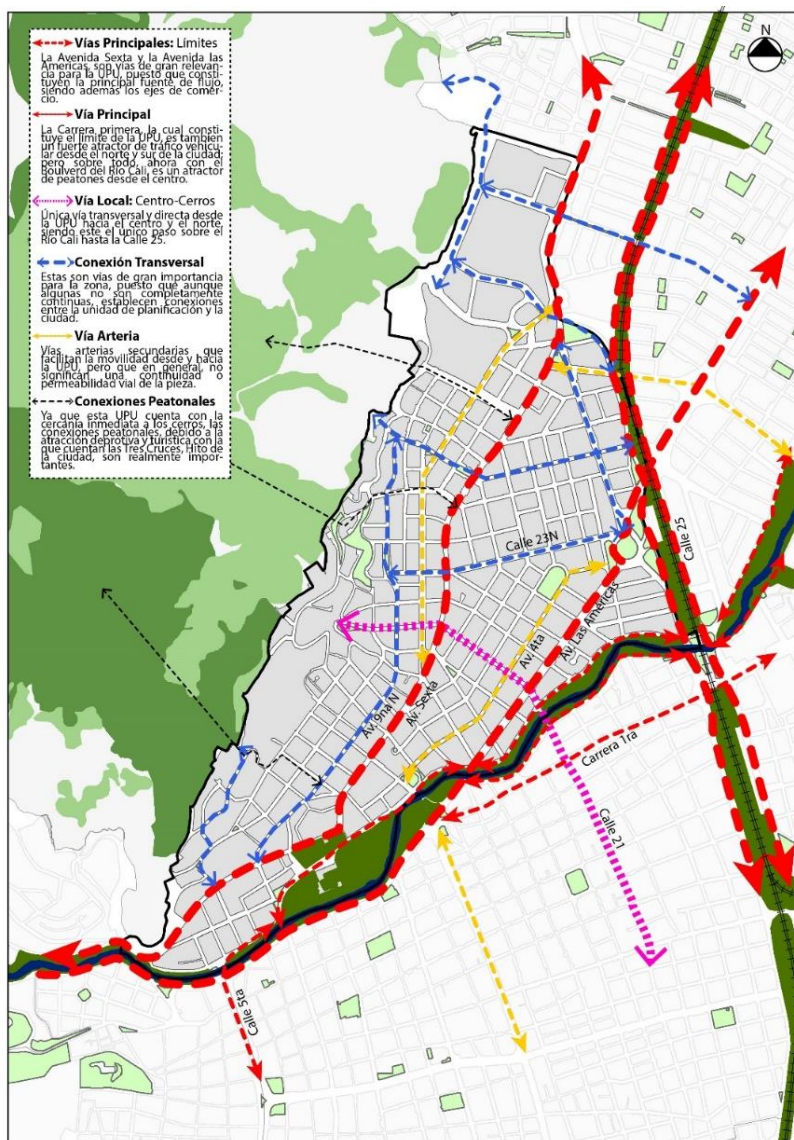


Gráfico 28. Conexiones Urbanas UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

La Unidad de Planificación Urbana 7 Versalles cuenta con arterias de importancia urbana y regional hacia desde el centro hacia el norte como son la Avenida Sexta, la Avenida Primera que continua por la Avenida de las Américas y la Calle 25 donde se desarrollara el proyecto de Corredor Verde. Desde la UPU hacia el sur está la calle 21. Existe una serie de vías internas como la Avenida 9 Norte, la calle 23 N, la Avenida el Ferrocarril, la Avenida 4 que cumple el papel de conectividad entre los barrios de la UPU.

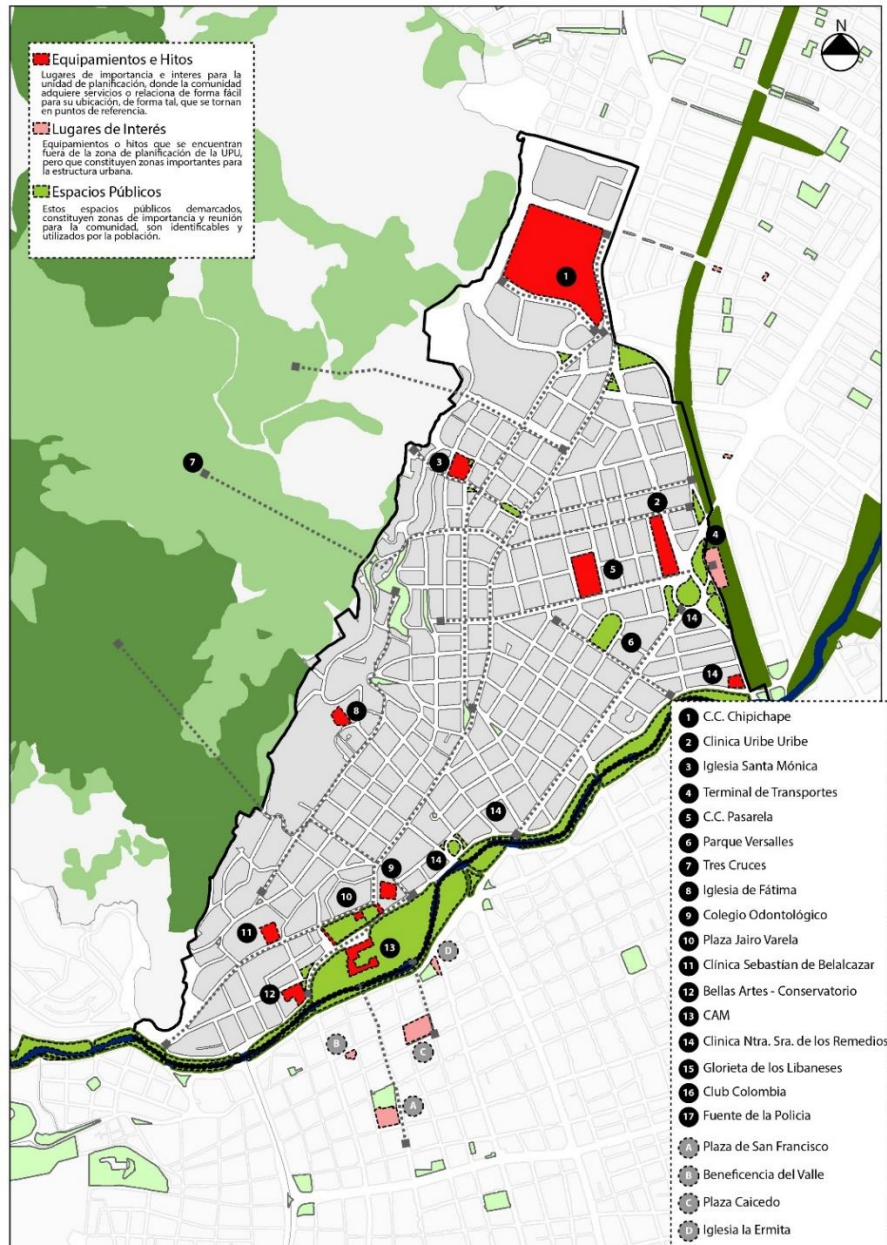


Gráfico 29. Elementos Representativos UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Con respecto a los elementos representativos la UPU se caracteriza por contener gran variedad de elementos representativos, desde elementos patrimoniales arquitectónicos,

espacios públicos importantes, así como equipamientos de importancia para el municipio como es el CAM.

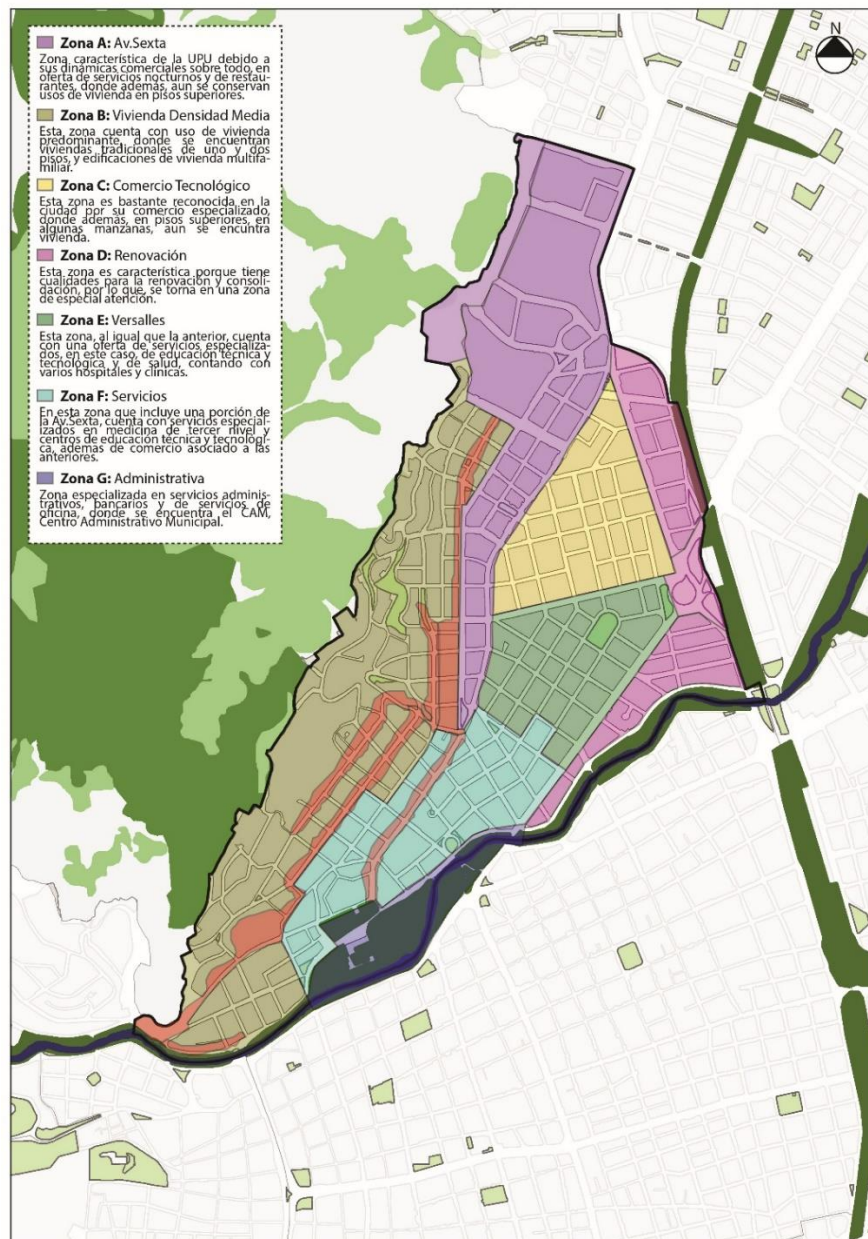


Gráfico 30. Zonas Homogéneas – Caracterización por zonas. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Desde la caracterización zonal, en la UPU se identificaron 7 zonas homogéneas las cuales presentan condiciones de residencial neta en los límites con el Ecoparque Las Tres Cruces, más hacia el centro de la UPU las zonas presentan variaciones tanto en usos como en edificabilidades

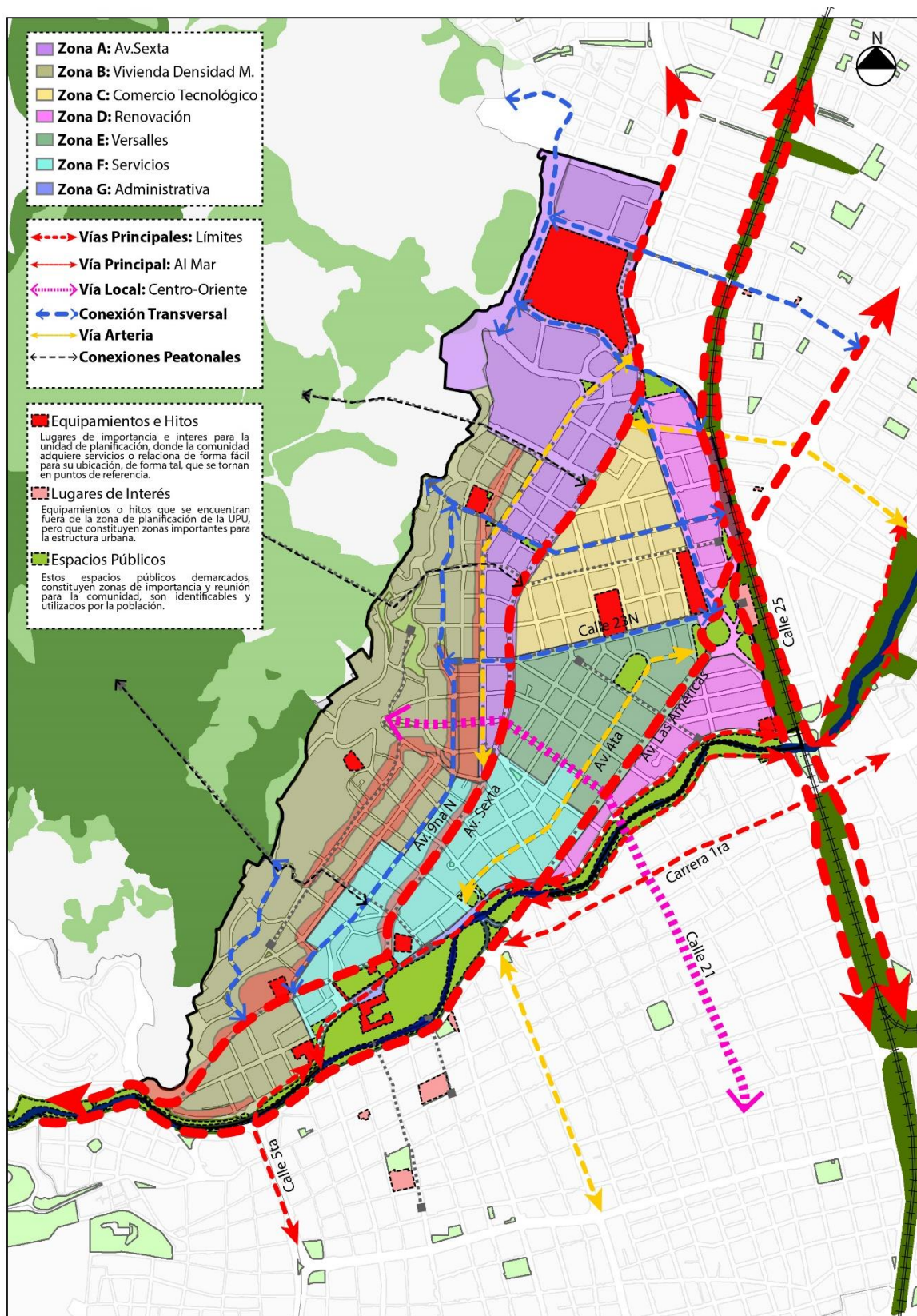


Gráfico 31. Síntesis de la Estructura Urbana. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

3.2 PROGRAMAS

3.2.1 Silvicultura Urbana

Este programa tiene como fin, por medio del aumento de la arborización y el mantenimiento de los árboles existentes, darle continuidad a los elementos ambientales de escala municipal que tienen influencia en la UPU, como lo son la zona de ladera (Ecoparque Tres Cruces – Bataclán) y sus suelos de protección, el corredor del río Cali y el Corredor Verde, además de generar corredores transversales que conecten ambientalmente la UPU de norte a sur.

Por esto, se identificaron las vías y los espacios públicos como parques y zonas verdes que tienen potencial para recuperación y aumento de la capa de capa arbórea. Dentro de estos elementos tenemos el Parque de las Caracolas y de La Música, la Avenida Vásquez Cobo, la Avenida 6ª, la Avenida 8ª, la Avenida Estación y la Calle 21N entre otras.

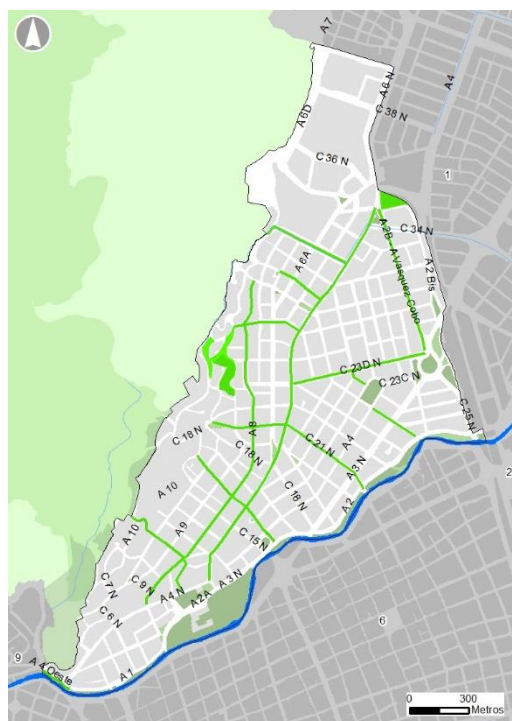


Gráfico 32. Programa de Silvicultura Urbana. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

3.2.2 Recuperación y Mejoramiento del Patrimonio Inmueble

La recuperación de las condiciones de los bienes inmuebles patrimoniales es un programa que busca por medio de elementos arquitectónicos resaltar la identidad de la ciudad que estará presente por varias generaciones.

Las dos construcciones que se proponen como piloto para la implementación de este programa son la Casa Borrero y la Casa Felisa localizadas sobre la Avenida Sexta, las cuales pueden servir como detonante para el mejoramiento de las construcciones patrimoniales del sector y así contribuir con las acciones planteadas en el Proyecto Integral Paseo de la Avenida Sexta.



Gráfico 33. Programa de Recuperación y Mejoramiento del Patrimonio Inmueble. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

3.2.3 Estacionamiento Regulado

Ante los problemas crecientes de movilidad vehicular en la ciudad, se plantea en la UPU 7 la implementación del programa de estacionamiento regulado o zonas azules en aquellos sectores de mayor demanda de estacionamiento. Además, establece los puntos donde se localizarían las zonas de carga y descarga de mercancías. Este programa tiene como base el estudio de estacionamiento realizado por la Universidad del Valle, donde se priorizaron los sectores de concentración de actividades económicas y/o de servicios sociales, revisando las conexiones peatonales y dando como resultado la identificación de las vías que tienen capacidad para organizar el estacionamiento según su perfil.

En la UPU 7, las zonas azules se ubican básicamente sobre los corredores zonales y en los alrededores de los equipamientos de salud.

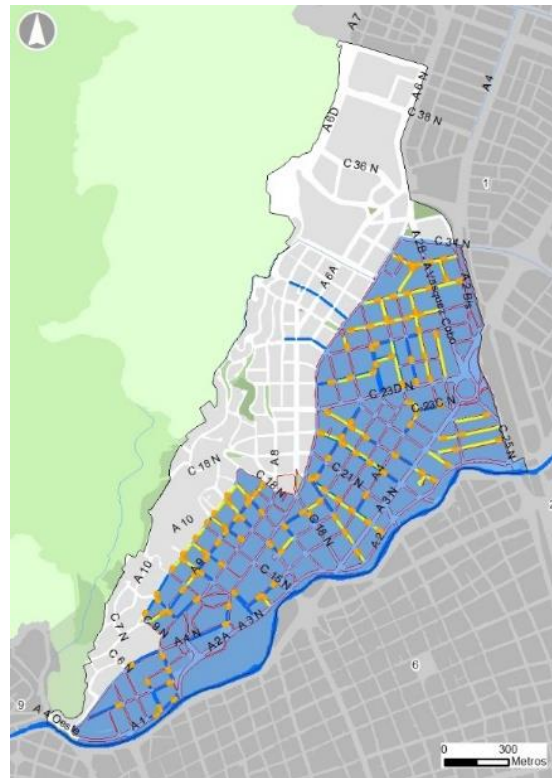


Gráfico 34. Programa de Estacionamiento Regulado en la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

3.2.4 Manejo y Control de Residuos Sólidos y/o Peligrosos

Este programa está enfocado en mejorar el manejo de los residuos sólidos y peligrosos, los cuales se generan principalmente en los equipamientos de salud. Para la definición del área de aplicación de este programa, se analizó la distribución espacial de estos y definió un área de influencia que hace parte de los barrios San Vicente y Versalles.



Gráfico 35. Programa de Manejo y Control de Residuos Sólidos y/o Peligrosos. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

3.2.5 Control a la Ocupación del Espacio Público

El programa busca la recuperación de los espacios públicos como andenes y parques que son ocupados con actividades económicas que dificultan el tránsito de peatones o el disfrute de las zonas verdes. En la UPU 7 se identificaron la Calle 20N y Calle 21N y las Avenidas 5 y Avenida 5A, como las zonas prioritarias para la aplicación del programa, ya que se evidenció en los recorridos de campo y reportes de la comunidad que se tienen actividades que invaden los andenes como ventas ambulantes y estacionamiento de vehículos, deteriorando además, la calidad de las zonas públicas.

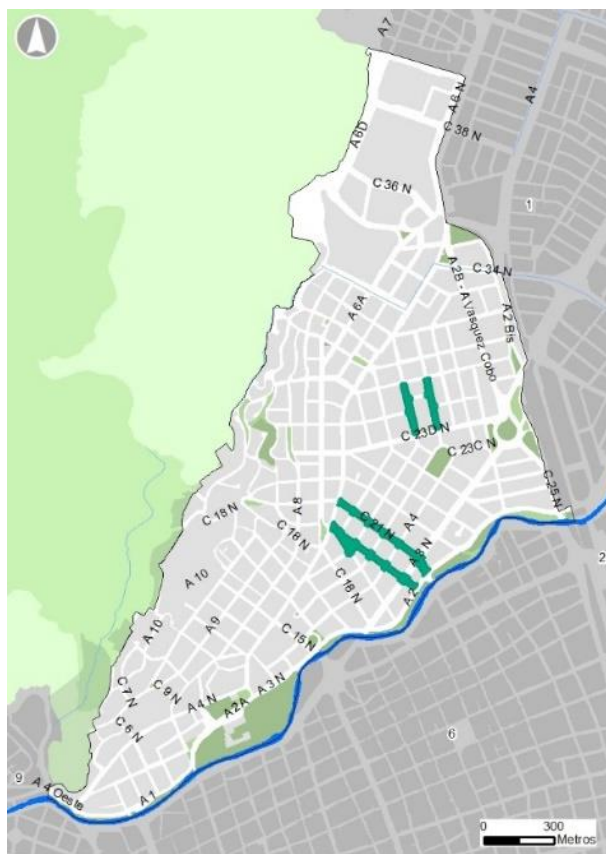


Gráfico 36. Programa de Control a la Ocupación del Espacio Público. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

3.2.6 Señalización e Información Turística y Cultural.

La identificación de elementos que son representativos para la ciudad, tanto turística como culturalmente, requieren acciones de anuncio y animación turística para generar apropiación ciudadana eficaz que ayude a la imagen de ciudad y al mejoramiento de dichos elementos. Este programa tiene como objeto identificar, señalar y proveer información a los ciudadanos y visitantes (mediante la señalización, mapas, recorridos, placas, y otros) en los sectores con alto valor representativo e icónico, en la UPU 7 las zonas identificadas para aplicar este programa es el área aferente al CAM, la zona entre la Estación del Ferrocarril y el Parque del La Música, además de unas vías como la Avenida 6, la Avenida Estación, Calle 10N y algunas calles del barrio Santa Mónica que hacen parte de las vías que sirven de conexión con el Ecoparque Tres Cruces – Bataclán.



Gráfico 37. Señalización e Información Turística y Cultural. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

3.2.7 Reposición de Redes de Servicios Públicos e Infraestructura Vial

Este programa se basa en la reposición de las redes de acueducto y alcantarillado que han cumplido su vida útil o su material de construcción es de Asbesto-cemento. La información para definir el área de ejecución de este programa se basó en datos entregados por EMCALI y corresponde a la zona aledaña del Centro Comercial Chipichape.

La realización de este programa que incluye la subterranización de redes de energía y TIC, hace indispensable contar con estudios técnicos y diseños de ejecución que deberán articularse con al Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC del Municipio.



Gráfico 38. Programa de Reposición de Redes de Servicios Públicos e Infraestructura Vial. Fuente: DAPM – SPT, 2017.

3.3 PROYECTOS INTEGRALES

Para la Unidad de Planificación Versalles se definieron tres proyectos integrales que se corresponden con las tres zonas urbanas en que se dividió la unidad, a saber:

- Proyecto Integral Consolidación del CAM.
- Proyecto Integral de Estación del Ferrocarril y Parque de la Música.
- Proyecto Integral Paseo de la Avenida Sexta

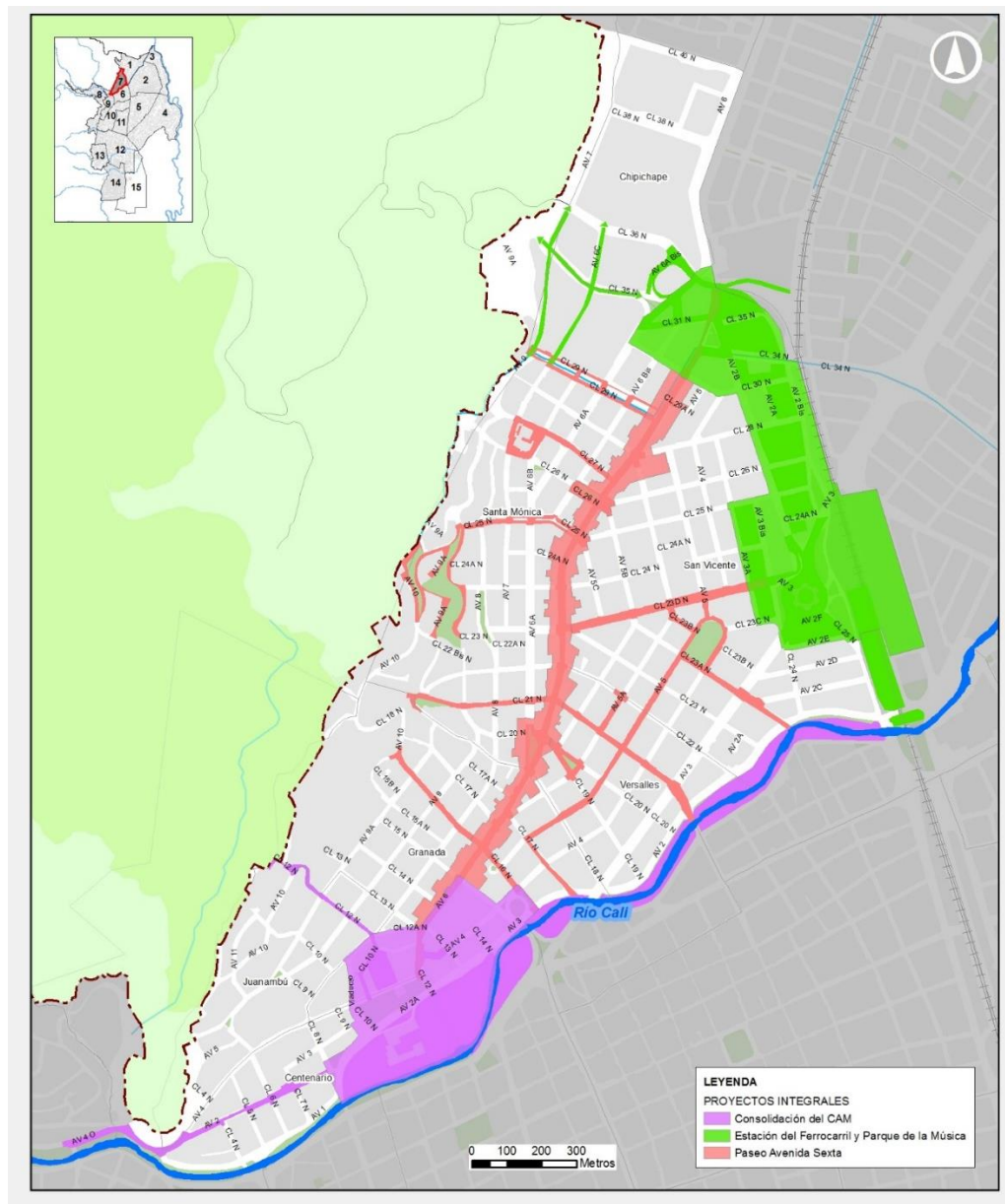


Gráfico 39. Proyectos Integrales propuestos para la UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

3.3.1 Proyecto integral A, Consolidación del CAM

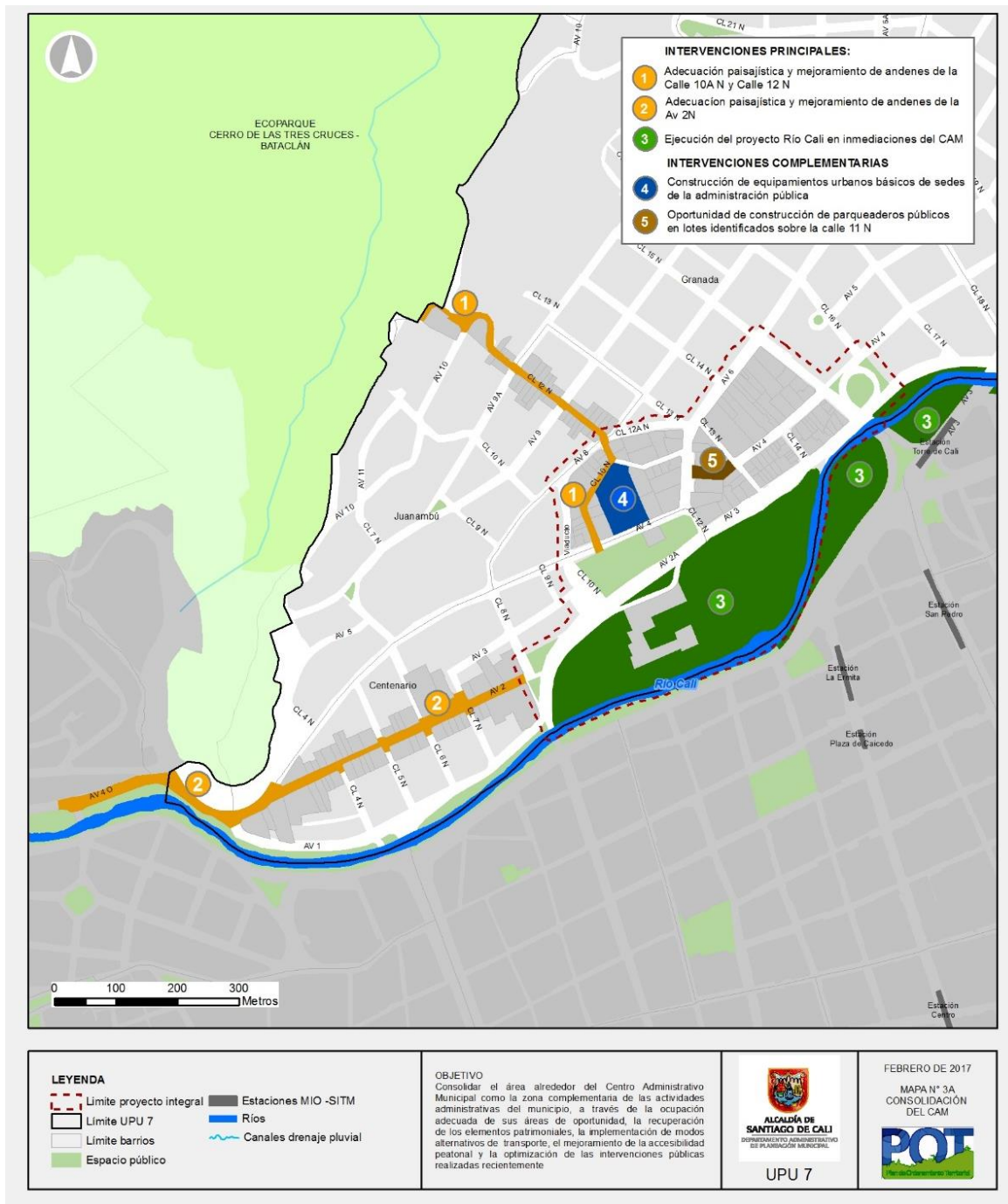


Gráfico 40. Proyecto integral A, Consolidación del CAM. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Objetivo: Consolidar el área alrededor del Centro Administrativo Municipal como la zona complementaria de las actividades administrativas del municipio a través de la ocupación adecuada de sus áreas de oportunidad, la recuperación de los elementos patrimoniales, la implementación de modos alternativos de transporte, el mejoramiento de la accesibilidad peatonal y la optimización de las intervenciones públicas realizadas recientemente.

El proyecto Integral Consolidación del CAM se localiza en un área estratégica para el municipio de Santiago de Cali, en medio de los barrios Versalles y Centenario que se caracterizan por concentrar el poder ejecutivo y legislativo del municipio. Esta zona cuenta con la infraestructura de comercio y servicios necesaria para soportar la población flotante que a diario se traslada a este sector, adicionalmente presenta condiciones ambientales de privilegio, pues es colindante a uno de los Ecoparques de gran atractivo turístico y a uno de los ríos importantes como es el Río Cali.

Partiendo de este conocimiento previo, el Proyecto Integral de “Consolidación del CAM” busca precisamente eso, consolidar el área alrededor del Centro Administrativo Municipal como el área del poder ejecutivo y legislativo del municipio partiendo de las dinámicas urbanas presentes y de las intenciones generales que desde el POT se da a esta zona. Para cumplir este objetivo, se propone el desarrollo de actividades e infraestructura necesaria para el adecuado funcionamiento de la Alcaldía de Cali en relación con las condiciones urbanas y características propias del área como son: Una trama urbana consolidada de primer anillo de construcción de ciudad, una fuerte dinámica de usos y actividades mixtas, unas condiciones económicas muy importantes de centro expandido, un reconocimiento del área en el imaginario colectivo como sitio turístico, entre otros.

En este sentido, se identificaron prioritariamente 5 intervenciones entre principales y complementarias que están encaminadas a cumplir ese objetivo.

- Adecuación paisajística de la Calle 12 como corredor y conexión de ascenso al Cerro de las 3 cruces, que comunica la Plaza Jairo Varela con el Ecoparque Las Tres Cruces
- Adecuación paisajística de la Avenida 2 que consolida este eje como importante corredor de actividad zonal del barrio
- Ejecución del Proyecto Río Cali, que busca la adecuación y mejoramiento del paisaje alrededor del cuerpo hídrico en inmediaciones del CAM
- Lote de oportunidad para la construcción de equipamientos urbanos básicos para sedes de la administración pública.
- Lotes de oportunidad para la construcción de parqueaderos públicos en lotes identificados sobre la calle 11 N

Adicionalmente se complementa la propuesta con unas condiciones de norma volumétrica alrededor de las manzanas del CAM y la demarcación de algunos corredores de actividad zonal en el barrio Centenario de acuerdo a algunas condiciones de usos existente y la intención del municipio de fortalecer actividades mixtas en esta zona (ver norma en la ficha técnica).

3.3.2 Proyecto integral B, Estación de ferrocarril y parque de la música

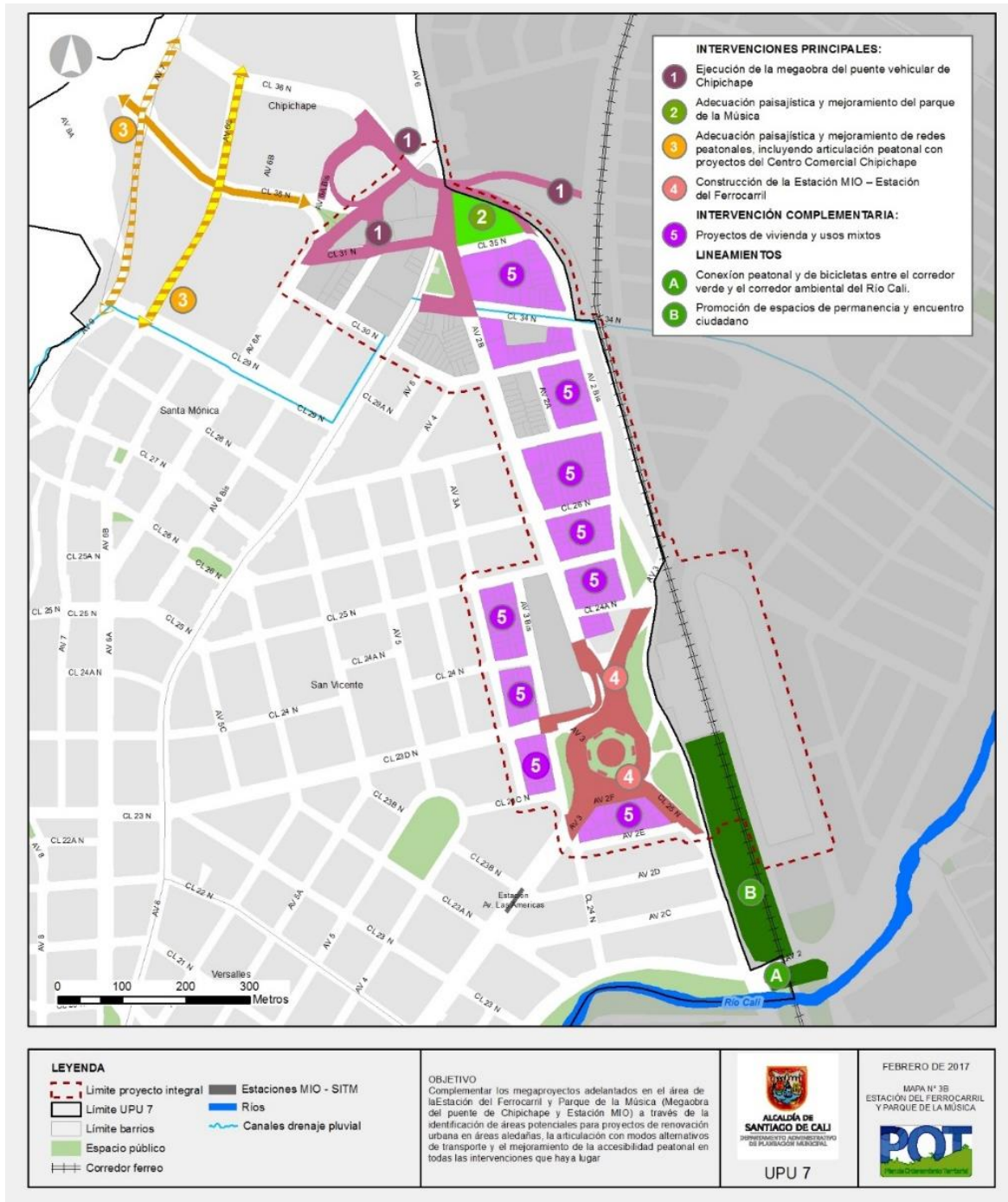


Gráfico 41. Proyecto integral B, Estación de ferrocarril y parque de la música. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Objetivo: Complementar los megaproyectos adelantados en el área de la Estación del Ferrocarril y Parque de la Música (Mega obra del puente de Chipichape y Estación MIO) a través de la identificación de áreas potenciales para proyectos de renovación urbana en áreas aledañas, la articulación con modos alternativos de transporte y el mejoramiento de la accesibilidad peatonal.

Una de las zonas de la UPU de mayor potencial para su reconfiguración urbana es el área donde se localiza el Proyecto Integral “Estación del ferrocarril y parque de la Música” pues sus características urbanas actuales de deterioro tanto en los usos del suelo como en el vaciamiento del área, demandan proyectos que ayuden a dinamizar las actividades urbanas.

En este sector se encuentran elementos de escala urbana como es la terminal de transporte y las oficinas del Masivo Integrado de Occidente - MIO, proyectos propuestos desde el POT como el Corredor Verde, proyectos de megaobras como el Puente de Chipichape, elementos patrimoniales como la Fuente Libanesa de la Glorieta de la Estación. Estas características particulares y las dinámicas urbanas actuales sugieren una actuación y definición de iniciativa de actuaciones desde lo público y desde lo privados

Para el caso de los proyectos de iniciativa pública como es El corredor Verde, La megaobra de Chipichape, y la Estación del MIO propuesta alrededor de la glorieta de la Estación, el proyecto integral “Estación del Ferrocarril y parque de la Música” propone lineamientos adicionales a los ya propuestos en cada una de estas intervenciones con el fin de complementar y articular desde sus condiciones urbanas en el marco de una actuación urbana general de construcción de ciudad y no en el marco de una ejecución de un proyecto sectorial.

Para el caso de las actuaciones privadas se propone unas condiciones normativas complementarias a lo ya propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial desde la competencia de la UPU como es la variación en las condiciones volumétricas de aislamientos, y de condiciones de diseño urbano, propendiendo por dinamizar la construcción de proyectos de vivienda y uso mixto principalmente.

Las principales intervenciones y normas encaminadas a cumplir el objetivo del Proyecto integral son las siguientes:

-
- Ejecución de la Megaobra del puente vehicular de Chipichape.
- Adecuación paisajística y mejoramiento del parque de la Música
- Adecuación paisajística y mejoramiento de redes peatonales, incluyendo articulación peatonal con proyectos urbanísticos que se planteen en inmediaciones del Centro Comercial Chipichape.
- Construcción de la Estación MIO – Estación del Ferrocarril.

3.3.3 Proyecto integral C, Paseo Avenida sexta

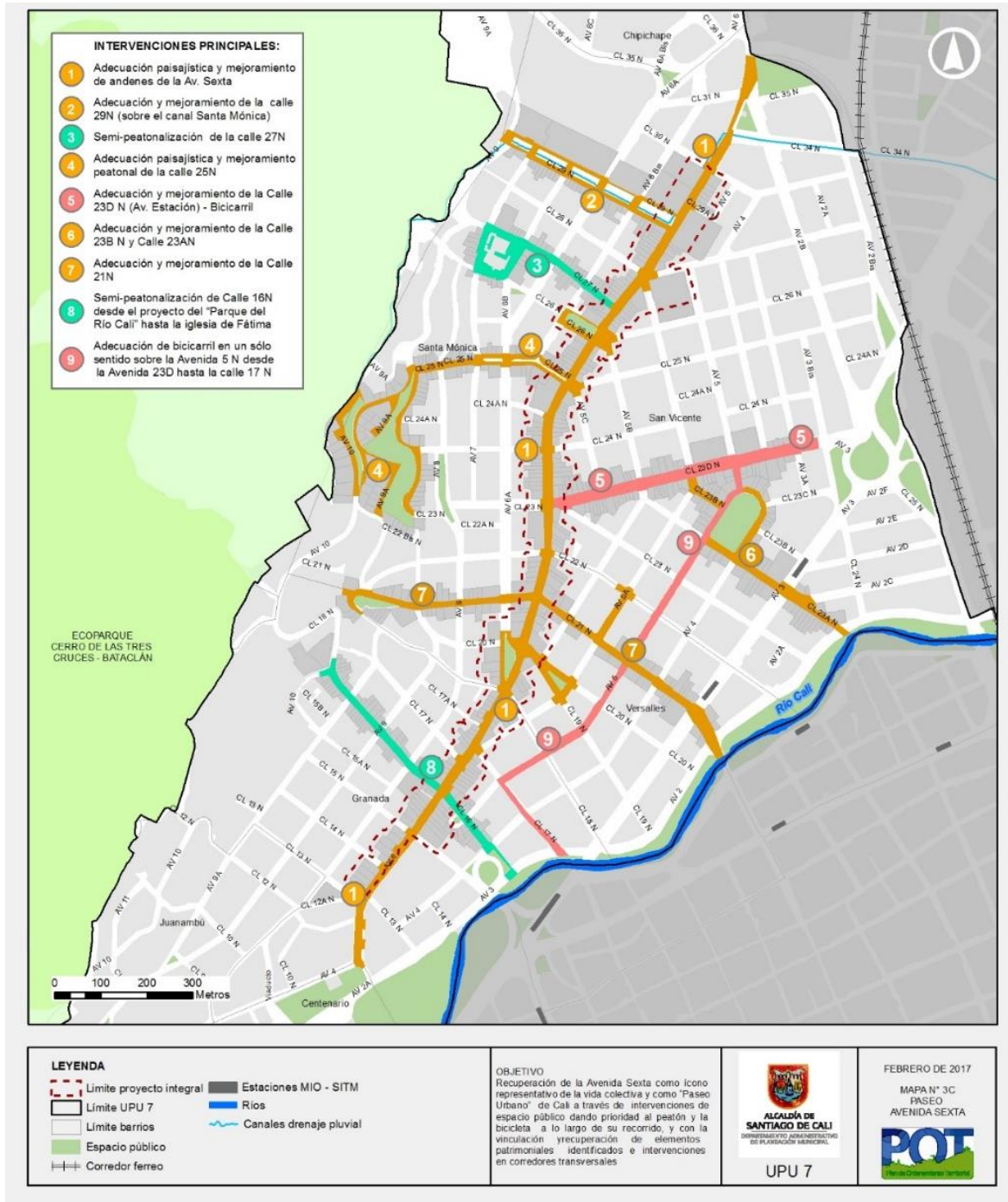


Gráfico 42. Proyecto integral C, Paseo Avenida sexta. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

Objetivo: Recuperación de la Avenida Sexta como ícono representativo de la vida colectiva y como "Paseo Urbano" de Cali a través de intervenciones de espacio público dando prioridad al peatón y la bicicleta a lo largo de su recorrido, y con la vinculación y recuperación de elementos patrimoniales identificados e intervenciones en corredores transversales.

El tercer proyecto Integral definido para la UPU 7 Versalles es el llamado “Paseo de la Avenida Sexta” que busca principalmente la recuperación en el imaginario colectivo de eje turístico y de paseo que era la Avenida Sexta en décadas anteriores y que por la propia dinámica de usos del eje, junto con actuaciones urbanas públicas erradas desdibujó esa imagen. Este proyecto busca recuperar esa imagen a través del reconocimiento de sus potencialidades y particularidades que se presentan a lo largo de su recorrido

El proyecto integral está concebido como la espina dorsal de la Unidad de Planificación 7 Versalles, pues articula a través de recorridos cortos y transversales los principales hitos urbanos de los barrios Versalles, Centenario, Santa Mónica y San Vicente principalmente. El proyecto inicial en la Plazoleta del Correo y finaliza en inmediaciones del sector de Chipichape articulando los Proyectos Integrales de: Consolidación del CAM y Estación de ferrocarril y parque de la música descritos anteriormente. Adicionalmente y como reconocimiento a las intervenciones públicas ya realizadas se definen ejes transversales a la sexta que pretenden conectar los dos grandes elementos ambientales adyacentes a la UPU como es el Ecoparque las Tres Cruces y el Parque del Río Cali que está actualmente en ejecución.

Este proyecto incluye en su recorrido elementos patrimoniales de gran importancia, recorridos peatonales de conexión con las estaciones del MIO, articulación de espacios públicos existentes como el parque de Versalles y parque de las Caracolas, inclusión de infraestructura para modos alternativos de transporte como la bicicleta, adecuación de andenes entre otros.

Las principales intervenciones encaminadas a cumplir el objetivo del Proyecto integral son las siguientes:

- Adecuación paisajística y mejoramiento de andenes de la Av. Sexta desde la plazoleta del Correo hasta la Megaobra del puente vehicular de Chipichape.
- Adecuación paisajística y mejoramiento de la calle 29 N (sobre el canal Santa Mónica) desde la Av. Sexta hasta el límite urbano con posibilidad de conexión al cerro
- Semipeatonalización y adecuación paisajística de la calle 27N desde la Av. Sexta hasta la iglesia de Santa Mónica (incluye adecuación del espacio público aledaño a la iglesia de Santa Mónica).
- Adecuación paisajística y mejoramiento peatonal de la calle 25N desde la Av. Sexta hasta el parque de las Caracolas en Santa Mónica (calle 25N con Avenida 9N y 10N) y desarrollo de senderos peatonales en el parque con posibilidad de conexión con el cerro.

- Adecuación paisajística y mejoramiento de la Calle 23D N (Avenida Estación) desde la Av. Sexta hasta el proyecto de Estación del Ferrocarril.

3.4 AJUSTES NORMATIVOS

3.4.1 Corredores de actividad zonal identificados

En el marco de la formulación de programas y proyectos se plantea una norma complementaria de corredores zonales que en el Plan de Ordenamiento Territorial no se encuentran marcados pero que en recorridos con comunidad y en la revisión interna de usos existentes y dinámica de usos expedidos, se evidencia la necesidad de incluir corredores sobre determinadas vías (ver norma en la ficha técnica). Esos corredores son los siguientes:

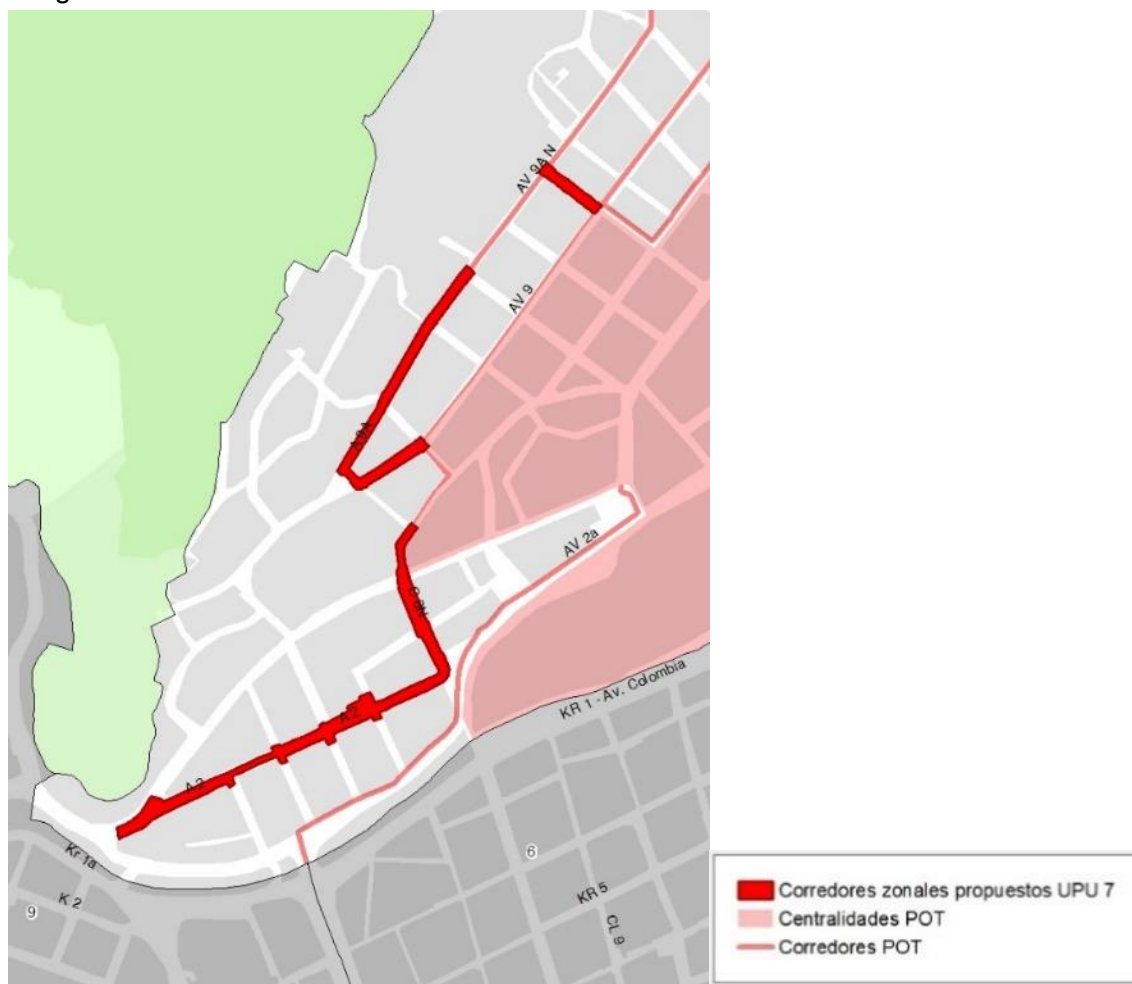


Gráfico 43. Corredores Zonales Propuestos UPU 7. Fuente: DAPM –SPT, 2017.

- La Avenida 2 Norte que va desde la intersección de la Kr 1 hasta la Calle 8 Norte y continuando por esta última hasta la Calle 9 Norte donde el corredor zonal propuesto entra en la zona identificada como Centralidad.
- La Avenida 9 y Avenida 9A desde la intersección con la calle 8 hasta la calle 11.

- La calle 14 entre Avenida 9 y Avenida 9A Norte

3.4.2 Normas complementarias

Las normas complementarias en el Proyecto 3A, están enfocadas para lograr la consolidación del CAM y enfatizan la vocación que tiene la zona como prestadora de servicios administrativos especialmente para el norte de la ciudad. Estos proyectos dotacionales o mixtos pretenden mantener la vivienda existente pero mezclados con usos residenciales y de servicios.



Gráfico 44. Propuesta de Ajuste a las Normas Volumétricas del Proyecto Integral A. Fuente: DAPM – SPT, 2017.

Para el desarrollo de los proyectos mencionados en altura en la modalidad predio a predio, en las manzanas indicadas en el gráfico anterior, se flexibilizan los asilamientos laterales al eliminarlos en edificaciones de hasta 5 pisos de altura

En el proyecto integral 3B, se identificaron manzanas que tienen el potencial, al momento de desarrollar proyectos por planes parciales para consolidar la zona de la Estación del Ferrocarril con elementos dotacionales mixtos con usos de vivienda, comercio o servicios empresariales. Estas manzanas se identifican en el siguiente gráfico.

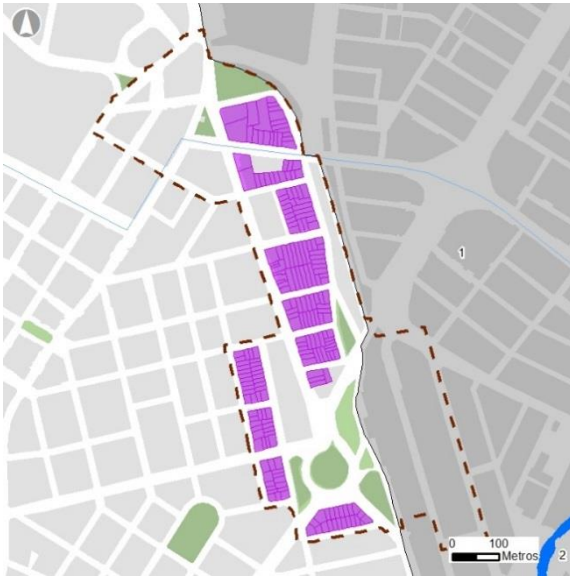


Gráfico 45. Propuesta de Ajuste a las Normas Volumétricas del Proyecto Integral B. Fuente: DAPM – SPT, 2017.

Con el objetivo de fortalecer la Avenida Sexta como un paseo urbano que ofrezca diversidad en la oferta comercial para toda la ciudad, se propone limitar la vivienda en los primeros pisos de los predios que tengan frente a la Avenida Sexta y se localice a partir del segundo piso o en las zonas internas de las manzanas.