

## **Síntesis Propuesta Comisión Hábitat - Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal 069 de 2000**

A continuación se presenta la propuesta de la comisión de Hábitat, respecto del proyecto de Revisión y Ajuste del POT, a partir de la información radicada en la C.V.C. para Concertación Ambiental.

### **ESPACIO PÚBLICO**

1. La actualización y adopción del Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos, debe definirse como proyecto prioritario y ejecutarse a corto plazo. Se sugiere además, que defina normas generales y escalas. Este Plan debe evaluar por barrio donde hay espacio público, zonas verdes que de un norte. Finalmente, es necesario crear un comité verificador conformado por cada entidad.
2. **Armarios para TIC:** teniendo en cuenta que por la implementación de nuevas tecnologías y por la llegada de competidores en el sector de servicios TIC, se requiere la instalación de mas gabinetes, armarios y/o equipos en las vías públicas por lo que se requiere controlar su ubicación y/o dimensiones de tal suerte que no obstaculice el paso peatonal y no generen contaminación visual.
3. **Control de Antenas.** El aumento de la cantidad de antenas en la ciudad y en los cerros tutelares causa contaminación visual, adicionalmente la radiación electromagnética de las mismas tiene una probabilidad que genere afectación sobre la salud. Artículo 182. Antenas. El Estatuto de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC establecerá los parámetros y requerimientos para la instalación de antenas en Santiago de Cali.
4. **Espacio Aéreo.** Es indispensable que se controle la instalación de redes de cable operadores tanto aéreas (postes) como subterráneas (ductos canalizados) en la infraestructura existente de telecomunicaciones. En lo posible se cree una entidad territorial que construye y administre dichas canalizaciones. Artículo 181. Uso de infraestructuras de Soporte de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC. Ninguna empresa prestadora de SPD y TIC podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa y expresa de ellos, para la conducción o el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden, sin desmedro del cumplimiento de las regulaciones vigentes en estos campos.

## DE LOS EQUIPAMIENTOS

### 5. En el Artículo 2.12. Equipamientos.

2.12.2. Introducción. ...”La base para planear los nuevos desarrollos de equipamientos en la ciudad debe ser necesariamente el conocimiento al mayor nivel de detalle posible de lo existente....con especial énfasis en los educativos, para los cuales se tendrá en cuenta no solo su localización sino su cobertura...”

Al respecto solicitamos que el análisis de la población en edad escolar atendida se realice identificando claramente el tipo de atención escolar sean estas Oficial, Contratada y Privada, puesto que al analizar la población atendida en instituciones públicas y privadas como lo hace el POT ajustado, no se está identificando la población de estratos 1,2 y 3 que está siendo atendida en instituciones privadas, por la falta de infraestructura escolar oficial, mediante la contratación de matrícula pública, quedando “camuflada” la necesidad imperante de instituciones educativas públicas en ciertos sectores de la ciudad donde la población en edad escolar es la más alta como lo son la comuna 6, comuna 14 y la Comuna 21 en esta última aproximadamente el 83% de la población es atendida por colegios privados con matrícula de “cobertura” pública de acuerdo a la Resolución 5360 de 2006.

La ausencia de un análisis a esta escala afecta la priorización de proyectos de Infraestructura Física Educativa para sectores en estratos 1,2 y 3 que son los principales actores de la Educación Gratuita.

Por lo tanto, solicitamos que la priorización de barrios y zonas para la localización de equipamientos de tipo Educativo propuestos en los artículos 209 y 210 del Capítulo III\_ Sistemas de Equipamientos del Proyecto de Acuerdo se tenga en cuenta los niños en edad escolar de estratos 1,2 y 3 que están sin atender y los que están siendo atendidos en colegios de cobertura, para que se prioricen proyectos de infraestructura educativa oficial.

La Educación es un factor crítico del desarrollo y es el estado el principal oferente de servicios de calidad, es por ello que se creó la gratuidad para que el derecho a la educación se preste mediante un servicio democrático y

eficiente, garantizando el acceso a los sectores más vulnerables y reinvertiendo en fortalecimiento de los establecimientos oficiales.

6. La falta de predios oficiales aptos para la construcción de Infraestructura Educativa es uno de los principales motivos por los cuales no se puede construir sedes educativas acordes a las necesidades del sector, es por ello que solicitamos que las curadurías urbanas previo a la expedición de las Licencias de Urbanismo y Construcción exijan a los urbanizadores el cumplimiento de la Norma Técnica Colombiana NTC 4595 de Ingeniería Civil y Arquitectura en el Planeamiento y Diseño de Instalaciones y Ambientes Escolares en los lotes de cesión destinados a equipamientos educativos, con el fin de favorecer la pertinencia de la ubicación de los mismos y de su topografía.
7. Permitir a través de mecanismos de consulta previa a Planeación Municipal, el cerramiento de las Instituciones Educativas ubicadas en zonas de conflicto con muro cerrado de 2.50 mts de altura y 1.50 mts adicionales de malla eslabonada.
8. Déficit de equipamientos, hacer estudio de asentamientos de desarrollo incompleto – colonia nariñense, se propone reubicación para la posibilidad de generar espacio público para ser intervenido con equipamientos en salud, recreativo. (Articulación de entidades).
9. En el Artículo 206 sobre Colectivos solo habla de IPS, no se incluye la UES (debe incluirse como equipamiento administrativo, pues cuenta con laboratorio, etc.) que es independiente de las ESE. Se requiere que quede identificado en el articulado.
10. Definir Ubicación del Centro de zoonosis - (COSOS – Hospedaje de animales).
11. **En el área de expansión** debe generarse sesiones efectivas para nodos de equipamientos, resultantes de la organización de los planes parciales. Lo anterior a través de un instrumento de mayor jerarquía como un Plan Zonal.
12. **Artículo 206.** Colectivos solo habla de IPS no está incluida UES (equipamiento administrativo cuenta con laboratorio, sin zoonosis) independiente de las ESES. Es importante que quede identificado en el Articulado.

## **SSPP**

13. **En el Artículo 334 sobre el Abastecimiento de Agua Potable**, se registra que los parámetros son los establecidos en el Decreto Nacional 475 de 1998 y esta norma ya fue derogada por el Decreto 1575 de 2007 del Ministerio de Protección Social y la Resolución No 2115 de 2007 del Ministerio de Ambiente.
14. **En el Artículo 313 sobre las Normas Generales para la construcción en el suelo rural**, en el Parágrafo 1 donde se establecen los requerimientos para toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, se debe incluir que previo a la licencia expedida por la Curaduría, se exija además de los que allí se señalan el de la garantía de acceso a servicios de agua potable y remoción de aguas residuales, expedidos por la Empresa Prestadora de estos servicios o por la Autoridad Ambiental. Esta última es quien desde la concesión de aguas, determina el número de usuarios que se beneficiarán del servicio.
15. **En el Artículo 318 sobre Aprovechamientos y restricciones para la construcción en el área rural**, se describen las restricciones para los quince (15) centros poblados entre sectores, veredas y cabeceras, pero consideramos que debe haber un condicionamiento para nuevas construcciones dependiendo de la disponibilidad y cobertura en acueducto y alcantarillado, debe ser una exigencia para todas las localidades del área rural del municipio, que se abastezcan de agua para consumo o manejen sus aguas residuales a través de sistemas colectivos, y se debe certificar por los prestadores del servicio, tal como está estipulado.
16. **Embalses de Regulación.** Se considera trascendental para la provisión futura de agua en la ciudad, la construcción de embalses de regulación en los cauces de los ríos, que abastecen las plantas de potabilización de agua potable – PTAP-. La protección, control y mantenimiento de los embalses de regulación, de las lagunas de regulación, de las madres viejas, de los humedales, de los acuíferos, de los nacimientos de agua, de las riveras de los ríos y canales, entre otros, estará a cargo de la CVC y DAGMA según su jurisdicción.

17. **Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR SUR-** Teniendo en cuenta la población estimada para el área de expansión, la distancia que existe hasta la PTAR Cañaveralejo, la complejidad y el costo de bombeo implicado, se concibe como la solución natural para parcelaciones Pance, Comuna 22 y zona de expansión, realizar la PTAR Sur.
18. **Los sistemas urbanos de drenaje sostenibles – SUDS-** se consideran importantes utilizarlos en la recuperación del agua lluvia, y garantizar con esto la sostenibilidad urbana.
19. **Escorrentías Comuna 22.** Debido a las inundaciones en la Comuna 22, se considera importante encausar y regular las escorrentías a través de sistemas mixtos (naturales y artificiales), reconociendo como actor indispensable la participación de la comunidad en la definición de los proyectos.
20. **Suelos de reserva para servicios públicos:** para efectos del desarrollo de los suelos de expansión , los constructores, urbanizadores o propietarios se sujetarán a las previsiones de área y localización de la infraestructura de servicios públicos determinada en el Plan de Servicios Públicos, constituyéndose como requisito para la aprobación de los proyectos urbanísticos en esos suelos, la construcción de la infraestructura mencionada y la dotación de los servicios públicos domiciliarios correspondientes. Se debe propender por reservar los espacios requeridos para la construcción de la infraestructura de servicios públicos.
21. Las empresas que para el desarrollo de su objeto social deban instalar redes nuevas de conducción para la provisión de los servicios públicos de energía y TIC estarán obligadas a subterranizarlas. En aquellas otras áreas de desarrollo urbano ya consolidadas, la subterranización se implementará de forma progresiva, especialmente, en proyectos integrales de renovación y redensificación urbana. En términos generales, el seguimiento de la ejecución de las obras de subterranización de las redes de energía y TIC serán verificadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y se contará con la participación de la Secretaría de Infraestructura y Valorización. En las zonas donde se hayan ejecutado proyectos de subterranización de redes para los servicios TIC no se permitirá la instalación de redes aéreas. No se exigirá la subterranización de las redes eléctricas niveles de tensión II y superiores, las cuales son categorizadas como tales por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Para la reposición de redes contempladas en los proyectos de recuperación de pérdidas no técnicas de energía se podrá

utilizar cable pre-ensamblado para sistemas de nivel de tensión I, de igual manera en proyectos nuevos de vivienda de interés prioritario (VIP).

22. **Franjas de Protección.** Sobre las franjas de ubicación de redes, ya sean subterráneas o aéreas, no se podrán instalar otros componentes diferentes, tales como elementos del amoblamiento urbano o anuncios publicitarios de cualquier tipo, que obstaculicen su funcionamiento, reparación o mantenimiento.

23. Se sugiere que sea tenida en cuenta la Resolución 18-0919 de junio de 2010 del Ministerio de Minas y Energía, por la cual se adopta el Plan de Acción Indicativo 2010 – 2015 para desarrollar el Programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía y demás Formas de Energía No Convencionales – PROURE-.

24. **Control de borde Urbano y AHDI.** Definir un uso específico al área de expansión y borde, para que haya control. Se propone una franja ambiental o equipamientos, que le den carácter específico de zona de control y con ello evitar que no sea invadido.

25. **PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO** Se considera importante establecer fechas de cumplimiento de la elaboración de los instrumentos de planeación territorial de los SP y TIC, de tal suerte que se obligue al ente territorial a cumplir con los términos de ley para hacer los estudios del Estatuto de SPD y TIC, Plan Maestro de SP y TIC, Plan Especial de Espacio Público, Plan Maestro de Movilidad, entre otros

Se considera de vital importancia la relación entre los Farallones y el río Cauca, conservando los antiguos cauces de las quebradas y las lagunas de regulación existentes en el área de expansión. Reconociendo como actor indispensable la participación de la comunidad en la definición de los proyectos.

**RECUPERACIÓN DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS** Debido a los problemas de calidad y cantidad de las fuentes de agua actuales, se considera vital que las Corporaciones Autónomas Regionales (caso Valle la CVC) y las entidades de Gestiona Ambiental (caso Cali DAGMA) asuman su competencia en el cuidado, adecuación y mantenimiento de las cuencas hidrográficas.

26. **POSIBILIDADES DE SERVICIO EN RELACIÓN CON LA DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO**

27. **INTEGRACIÓN REGIONAL** La integración regional referente a la infraestructura de los servicios públicos, propenderá por el manejo ordenado de las cuencas de los ríos, la interconexión y uso eficiente de conducciones principales de acueducto y colectores de alcantarillado y plantas regionales de potabilización o de tratamiento de aguas residuales, del sistema de transmisión y distribución de energía y el desarrollo y cobertura de Las Nuevas Tecnologías de la Información y Comunicaciones.

28. **PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL DE RESIDUOS SÓLIDOS** Se considera importante la recuperación de los canales de aguas lluvias y su entorno, por lo que se sugiere convertir en corredores ambientales las zonas verdes y de protección generadas por dichos canales.

29. **GESTIÓN INTEGRAL DEL RECURSO HÍDRICO –GIRH** Para los efectos de este POT comprende además de uso de aguas subterráneas la introducción de conceptos como utilización de aguas lluvias para abastecimiento, conservación de los ecosistemas, en general uso de tecnologías limpias, soluciones sostenibles y cambio de paradigma en la ingeniería sanitaria respecto al uso del agua.

30. **PROGRAMA DE USO RACIONAL Y EFICIENTE DE LA ENERGÍA Y DEMÁS FORMAS DE ENERGÍA NO CONVENCIONALES –PROURE** Se sugiere sea tenida en cuenta la Resolución 18-0919 de junio de 2010 del Ministerio de Minas y Energía, por la cual se adopta el Plan de Acción Indicativo 2010-2015 para desarrollar el programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía y demás Formas de Energía No Convencionales.

31. **INVESTIGACIÓN, EL FOMENTO, LA PROMOCIÓN Y EL DESARROLLO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES** : Acogiéndose a los lineamientos de la ley 1341 o de TIC en su artículo 2 acerca de los Principios Orientadores se debe promover la investigación, el fomento, la promoción y el desarrollo de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones las cuales son una política de Estado que involucra a todos los sectores y niveles de la administración pública y de la sociedad, para contribuir al desarrollo educativo, cultural, económico, social y político e incrementar la productividad, la competitividad, el respeto a los derechos humanos inherentes y la inclusión social

## DÉFICIT DE VIVIENDA (suelo VIP)

32. Se reitera la necesidad de tener en cuenta el documento remitido por esta dependencia al DAPM, el mes de Junio de 2013, el cual no fue tenido en cuenta la Política del MIB (Mejoramiento integral de barrios). Adjuntamos documento Propuesta de incorporación de la política de mejoramiento integral de barrios, tratamiento y delimitación de las zonas objeto de mejoramiento.
33. En cuanto al Artículo 14 “**Política de hábitat y uso racional de suelo**”, consideramos que no se está priorizando la reducción del Déficit Habitacional del municipio y como ya lo hemos manifestado recomendamos que el plan estratégico de vivienda del 2010 sea considerado como documento técnico de soporte. Así mismo la Política del MIB, se aborda de manera general.
34. **Artículo 23 Área de expansión urbana Ecociudad Navarro:** Observación: A pesar que en este artículo esta área se define como área de expansión urbana, sigue apareciendo en los planos de "cartografía del DTS del Plan", plano N° 6 como de régimen diferido.
35. **Artículo 24. Macroproyecto de Interés Social Nacional MISN Econavarro.** el Mapa N 2 “Clasificación del suelo” no corresponde al Macroproyecto Eco-Ciudad Navarro como se está enunciando en el articulado, lo que esta sombreado es el Área de Expansión total de Navarro.

Se sugiere la siguiente redacción: Parágrafo: El diseño de esta área deberá armonizarse con el área de expansión urbana de Navarro, a fin de garantizar una planeación integral bajo parámetros de sostenibilidad ambiental y social.

**Espacio público de cobertura regional:** Observación: Se observa una contradicción en los usos del suelo asignados a ésta área en los documentos del POT. De un lado en el Anexo 7 plano de "Espacio público cobertura regional", aparece un manchón identificable como zona verde ó área de protección correspondiente al Ecoparque Navarro dentro del área del MISN aprobado por el MVCT en el 2008. En los demás planos 1, 10, etc., el manchón es más grande comprendiendo casi toda el área del MISN, generando una duda sobre la verdadera extensión del área útil.

36. **Cinturón ecológico del área de navarro:** Se observa una contradicción en el ancho del Cinturón Ecológico Navarro en los diversos planos del DTS. En algunos aparece con un ancho menor y en otros más ancho y en otros no aparece. Lo anterior es relevante ya que ello afecta el área útil del proyecto MISN Econavarro.

La Secretaría de Vivienda Social propone que el cinturón ecológico navarro reduzca el ancho de este a 100 metros, para aprovechar el suelo de mayor capacidad portante para desarrollos VIP. Esta medida no menoscaba la



generosa oferta verde que el proyecto Econavarro tendrá conformada por el Ecoparque Navarro.

37. **Documento Plan Estratégico de Vivienda:** Observación: Mencionar como un documento técnico de soporte al DTS, el “Plan Estratégico de Vivienda - PEV”, formulado en el año 2010, pues en éste se sustenta la necesidad de expandir el área urbana hacia terrenos rurales y al área con “régimen diferido” del corregimiento Navarro. Se debe argumentar que en la actualidad no hay suelo habilitado para desarrollos VIP y VIS, lo que NO permite que se disminuya el alto déficit cuantitativo que presenta la ciudad. Igualmente se sugiere que el DAPM tome una decisión al respecto, dado que la anterior administración no adoptó el PEV y por tanto transcurridos tres (3) años, este documento se encuentra desactualizado y debe reformularse considerando que el tema es muy dinámico y la norma nacional se ha modificado sustancialmente al igual que el ordenamiento del territorio municipal. Igualmente se sugiere establecer que el PEV se encuentra como un componente a ejecutar dentro de la línea “Vivienda Digna” del PD (Acuerdo 0326 del 2012), a cargo del DAPM y de esta Dependencia.

38. **Artículo 262. Destinación de Suelo para Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario.** Redacción actual : *“Tanto los planes parciales, como los demás suelos en tratamiento de desarrollo, salvo cuando estos estén destinados a usos industriales o institucionales, deberán destinar como mínimo el 20% del área útil destinada a vivienda al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario”.*

Se sugiere modificar así: Artículo 262. Destinación de suelo para vivienda de interés prioritario. Las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización, destinarán como mínimo un 20% de suelo sobre área útil residencial, para desarrollo de vivienda de interés prioritario -VIP.

Se sugiere completar la redacción de este artículo: El Municipio de Santiago de Cali, a través del DAPM, Secretaría de Vivienda Social, EMCALI y las autoridades ambientales, acometerá un estudio tendiente a brindar alternativas estructurales y de largo plazo, en materia de ordenamiento territorial, que resuelva la falta de suelo urbanizable para familias de estratos socio económicos de menores ingresos, que consulte la magnitud del déficit actual y su progresivo aumento. Los resultados del estudio serán entregados en el primer año del POT y con base en éste se realizarán los ajustes a que haya lugar en el POT.

39. Adicionalmente a las observaciones del **Artículo 262, Destinación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP)** en tratamiento urbanístico de desarrollo, así mismo, se recomienda incluir la información correspondiente a la destinación de suelos para Vivienda de Interés Social tal como se establece en el decreto 075 de 2013, Capítulo III, Artículo 7. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que se exigirán únicamente a los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo ubicados en suelos urbanos que deban urbanizarse nuevamente mediante planes parciales.

40. **Planos del DTS sobre localización de VIS:** Observación: Se aprecia una contradicción respecto de la destinación de suelo para VIS entre el plano 53 "Áreas de localización de viviendas de interés social" y los planos 37 "Sistema de espacio público" y 13 "Cinturones ecológicos", pues en el primero se ubica vivienda en la zona de cinturón ecológico en el área de expansión Cali – Jamundí, y en los siguientes aparece nuevamente el cinturón ecológico en esa zona.

41. **En el Artículo 263 - Alternativas Para el Cumplimiento de la Obligación del Porcentaje Mínimo de Suelo Destinado a Vivienda de Interés Prioritario.** Incluir el siguiente texto: Para el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior se tendrá la siguiente alternativa:

- Mediante el pago en dinero o en tierra al Fondo Especial de Vivienda.

El decreto 075 de 2013 en el Capítulo IV Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de suelo en tratamientos de desarrollo y renovación urbana., Artículo 9. Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo, establece 3 opciones de las cuales quisiéramos saber porque no se ha tenido en cuenta: **OPCIÓN 2.** Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito. Cabe anotar que estas opciones según el decreto, se aplican para VIP y para VIS, por lo cual se recomienda incluirlo en el título del artículo.

42. **En el Artículo 264. Condiciones para el pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda de interés prioritario.** Se refiere nuevamente solo a VIP y además dice que operara en los casos:

1. Cuando el proyecto esté localizado en el área de influencia de la base aérea.
2. Cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta dé menor a una (1) hectárea. Aplicaría también para VIS.

Recomendamos que se incluya también en el título del artículo que se aplica para VIS pues así está en el decreto 075 de 2013, Capítulo IV, Artículo 12. Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos y fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollara el proyecto.

Formula

$$A2=A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

- 43.El Asentamiento De Puerto Nuevo no puede aparecer como residencial predominante porque va a ser sujeto del programa PJAOC.
- 44.San Joaquín es una zona donde se presentan actividades mixtas y en el área de actividad definida en el POT no quedo registrado este aspecto.

45. En los Planos N° 37 y 46 la Laguna del Pondaje en la zona intermedia presenta un sombreado color blanco, en medio de las dos lagunas. Debe ser claro que no es una zona ocupable en viviendas y debe dejarse como una zona verde, así mismo se debe dejar señalado las zonas donde se localiza el Proyecto de la Laguna del Pondaje.

46. **Se recomienda Incorporar un nuevo artículo:** Artículo XX. Desarrollo y construcción prioritaria. El Municipio de Santiago de Cali adoptará en el plazo de 1 año la declaratoria de desarrollo prioritario a los terrenos e inmuebles urbanizables no urbanizados y urbanizados sin construir, dentro del área urbana y expansión urbana, que el DAPM defina, con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda de interés social y prioritario.

Así mismo, serán declaradas de desarrollo prioritario las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos.

47. **Sectores destinados a renovación urbana:** Observaciones: Plano 39 de tratamientos urbanísticos: Este plano debe contener en el polígono de tratamiento de renovación, a nuestro juicio el lote de Bavaria, el Barrio Jorge Isaac y el Barrio El Porvenir.

48. **Áreas para redensificación:** Observación: El plano N° 42 de áreas con soporte para redensificación, debe completarse con las áreas de corredores del MIO y del Corredor Verde, de acuerdo con lo definido en el texto del POT en artículos (17 y 183).

49. **Mejoramiento integral:** Artículo 360. Proyecto Recuperación de las Lagunas del Pondaje y Charco Azul: *Este proyecto apunta a la recuperación y restauración de la capacidad hidráulica de las lagunas del Pondaje y Charco Azul, así como la adecuación de su zona de protección para el disfrute público (espacio público, equipamientos, sistemas alternativos de transporte), como estrategia de articulación equilibrada de las dinámicas socio-culturales y eco-sistémicas, y de prevención del riesgo.*

Se sugiere completar el artículo así: Esta área será objeto de un programa de mejoramiento integral en el marco del programa “Plan Jarillón Aguablanca y Obras Complementarias” PJAOC, que incluye la reubicación de viviendas actualmente asentadas en las zonas de protección hídrica del río Cauca y las lagunas del Pondaje y Charco Azul

50. **Ecoparques y sistema de espacios públicos:** Observación: Los planos 10, 11, 12 sobre estructura ecológica, el plano 16 sobre ecoparques y el plano 37 sobre sistema de espacio público, deben contener claramente el cambio de uso del suelo, es decir de asentamiento ilegal a zona verde de toda el área

de intervención del programa PJAOC, que incluye la franja de terreno entre las lagunas de el Pondaje y Charco Azul, donde se localiza el asentamiento Belisario Betancur. Se propone que esta área se convierta en el “Ecoparque lagunas de Charco Azul y Pondaje”, dada la escala de intervención, lo cual implica que con esta categoría se incluya en el articulado pertinente.

**51. Artículo 358. Proyecto Plan Jarillón de Aguablanca y Obras Complementarias PJAOC.** Redacción actual: *“Este proyecto busca reducir el riesgo de inundación por desbordamiento del río Cauca y de sus tributarios, en la zona del Jarillón de Aguablanca comprendida entre el canal CVC Sur y la desembocadura del río Cali”.*

Se sugiere completar el artículo así: Comprende las siguientes acciones principales:

1. Fortalecimiento del jarillón del Río Cauca
2. Reubicación de todos los asentamientos localizados entre el dique y el cauce del río.
3. La adecuación de un parque lineal para recreación pasiva y activa, cuyo eje estructurante sea el jarillón

**52. CAPÍTULO II - PROYECTOS DOTACIONALES ESTRUCTURALES -**

Artículo 364. Proyectos Dotacionales Estructurales. Redacción actual: *“Estos son proyectos de gran escala que están dirigidos a contrarrestar problemas estructurales de la ciudad y/o a atender demandas futuras. Los proyectos dotacionales Estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali se nombran en los artículos 364 a 368. Parágrafo. La localización de los proyectos de dotaciones estructurales se muestra en el plano No. 54 que hace parte integral del presente Plan. Las fichas con la descripción, componentes y responsables de los proyectos dotacionales estructurales se incluyen en el Anexo No. 9 que hace parte integral del presente Plan”.*

Se sugiere Incluir: Artículo 364. Proyectos Dotacionales Estructurales de Vivienda:

- a. Áreas con desarrollos de VIP y VIS
- b. Proyectos de renovación urbana con énfasis en vivienda. (Ejemplo: Ciudad Paraíso, El Hoyo y El Piloto).

**53. Sobre la visión del POT:** Se sugiere definirlo incluyendo en la visión a Santiago como una ciudad competitiva con desarrollo económico, ambientalmente sostenible y con control de riesgos.

**54. Sobre la actual conurbación con los municipios vecinos:** Se deben plantear estrategias para el desarrollo de VIP y VIS en el marco de la LOT expedida desde el año 2011, con base en la conurbación que se presenta con

los municipios vecinos, Yumbo, Jamundí y Candelaria y en el mediano plazo con Palmira.

55. **Sobre la edificabilidad propuesta en el ajuste del POT:** El beneficio a la mayor edificabilidad se le debe conceder a quien ceda mayor espacio público del mínimo establecido. La edificabilidad base, calculada en aproximadamente en 3 pisos, es menor que el número mínimo establecido en el anterior POT, el cual se partía de 5 pisos y 8 pisos en las áreas del SITM. Estas alturas mínimas se deben mantener y a partir de estas reglamentar el aporte para espacio público, y dotacionales en las áreas destinadas a redensificación.

El índice de edificabilidad establecido en un promedio de 1.6 (es decir aproximadamente 3 pisos) lo que produce es que se suba en pisos mermando el índice de ocupación, o en se defecto incrementar el índice de ocupación mermando la altura. Para el propósito de consolidar y redensificar la ciudad esta práctica no es recomendable.

Se considera que el cobro por incremento del I.O. y de altura, afecta directamente el valor final de la VIP y la VIS. Se propone que de esta práctica se excluya la VIP y la VIS.

Las mayores alturas se deben autorizar en los mejores suelos de acuerdo con el estudio de sismo resistencia con que ya cuenta el municipio y en lotes con más de 5 mil m<sup>2</sup> de área o en ½ manzana o 1 manzana.

56. **Área mínima para los lotes VIP y VIS:** Con la expedición del POT en el año 2000 la VIP y VIS se afectó, dado que el área mínima para loteo individual quedo en 72 m<sup>2</sup>. Solamente hasta el año 2005 con la expedición de un decreto nacional se logró reglamentar en el municipio proyectos VIP con lotes con área mínima de 40 m<sup>2</sup>.

El POT en formulación nuevamente contiene el lote de 72 m<sup>2</sup> para loteo individual y de conjunto. La propuesta de esta Dependencia es loteo para VIP y VIS sin antejardín, con áreas de 45 m<sup>2</sup> para VIP y de 50 m<sup>2</sup> para VIS.

Se deben proponer los desarrollos VIP y VIS en super manzanas de 200 x 200 permitiendo al interior vías peatonales y la cesión de las zonas verdes. (Modelo Samper).

Efectuado el ejercicio de costos directos e indirectos de la VIP con lotes de 72 m<sup>2</sup>, determina que el precio no será de 70 smlmv quedando entre 80 y 85 smlmv. (Entre \$ 47 y \$ 49 millones de pesos).

57. **Incorporación de suelos al perímetro urbano:** En las comuna 1, 2, 18 y 20 existen AHDI, por fuera del perímetro urbano, en el límite borde de la ciudad,

que de no estar en zona de alta amenaza podrían incorporarse al perímetro urbano y ser sujetos del tratamiento de MIB.

Se solicita tener en cuenta el documento elaborado por esta dependencia y enviado al DAPM sobre política de MIB, el tratamiento y delimitación remitido en junio de 2013, el cual no fue tenido en cuenta.

58. **Porcentaje de cesiones de zonas verdes ó espacio público:** Igualmente el % de cesión de zonas verdes y espacio público se debe calcular sobre el área neta de los predios y establecerla en 25% con zonas verdes y espacios públicos de 20% y equipamientos con 5 % de cesión.
59. **Revisión y reclasificación de las áreas con régimen diferido:** Se propone reclasificar según su realidad territorial los sectores de Cañaveralejo, La Riverita, Corona de los Cerros I y II.
60. **El MISN Ecociudad Navarro:** Para el MISN de ecociudad navarro, se propone incorporarlo al perímetro urbano basados en el artículo transitorio 47 de la Ley 1537 de 2012, al igual que terrenos localizados en la parte alta de la comuna 18 que cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.
61. **Artículo 14. Política de Hábitat y Uso Racional del Suelo.** Agregar: Objetivos:- Reducir el déficit habitacional especialmente para los estratos socio económico de menores ingresos.

## **OBSERVACIÓN GENERAL**

Teniendo en cuenta que el RAPOT plantea un modelo de ordenamiento territorial que tiene como base su oferta ambiental y se orienta a la consolidación de un modelo concéntrico y policéntrico , en el cual propone entre otras, políticas de gestión de riesgos, calidad ambiental y de hábitat y de uso racional del suelo, encontramos fundamental tener claridad acerca de las dimensiones de las necesidades habitacionales que resultan de estas estrategias en términos de área y presupuesto, pues se debe tener en cuenta que según el estudio del plan de estrategia de vivienda del 2010, el déficit habitacional correspondía a 90.000 viviendas, este mismo estudio proyectó que anualmente se generan 12.000 nuevos hogares.

Con base en estas cifras habría que adicionar el número de viviendas producto de la reubicación x control de bordes, riesgos como inundaciones, movimientos en masa y altos potencial de licuación de suelos.

Así mismo es necesario saber el número de unidades habitacionales y el presupuesto con el que debe contar el municipio para los proyectos de renovación urbana de re densificación.

Adicionalmente indicar de manera clara los predios que se requieren para dar cobertura a estas cifras, especificándolas por:

Número de Viviendas posibles Vs Cobertura déficit cuantitativo por:

Área de Renovación Urbana

Área por tratamiento de desarrollo, vacíos urbanos y expansión.

Área de redensificación por SITM MIO.

Área de redensificación por consolidación.

Lo anterior nos daría la cifra del faltante por cobertura.

Número de viviendas a mejorar Vs Cobertura déficit cuantitativo por Áreas de mejoramiento para consolidar el faltante por cobertura.