

**TRANSFORMACIÓN URBANA DEL ÁREA DE EXPANSIÓN DE CALI. ESTUDIO DE
CASO: CORREDOR CALI – JAMUNDÍ, 2000 – 2013**

LAURA CRISTINA BECERRA VALENCIA

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO

BOGOTÁ D.C., 2014

“Transformación urbana del área de expansión de Cali. Estudio de caso: Corredor Cali –
Jamundí, 2000 – 2013”

Trabajo de Grado

Presentado como requisito para optar al título de
Profesional en Gestión y Desarrollo Urbanos – Ekística
En la Facultad de Ciencia Política y Gobierno
Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Presentado por:

Laura Cristina Becerra Valencia

Dirigido por:

Patricia Acosta

Semestre II, 2014

RESUMEN

El deseo de comprender cómo se desarrollará la nueva área de expansión de Cali conllevó a formular una investigación sobre la gestión y la planeación urbana del Corredor Cali–Jamundí. La sospecha sobre la escasa planeación surtida se comprueba parcialmente en la medida que muchos temas de fundamental valor no fueron previstos y acarrearán hoy problemáticas en el desarrollo del sector. El modelo de gestión aislado implementado como la ausencia de una planificación intermedia resulta hoy en un desarrollo con retrasos y rezagos en la conexión a redes de servicios públicos, a vías de superior jerarquía y en el olvido de los equipamientos de ciudad. Se realizó una consulta histórica de la planificación en la ciudad, una observación bajo los conceptos sobre gestión urbanística de Javier García-Bellido y un análisis morfotipológico de seis planes parciales para comprender la propuesta de ciudad del Corredor y las implicaciones de la gestión urbana.

Palabras clave:

Gestión urbana, planeación urbana, expansión urbana, planes parciales, Cali.

RÉSUMÉ

Le désir personnel de comprendre comment la nouvelle zone d'expansion sera développée a conduit à formuler un projet de recherche sur la gestion et la planification urbaine du Couloir Cali-Jamundí. La suspicion d'une mauvaise planification approuvée est partiellement vérifiée en tant que questions de valeur fondamentale n'ont été pas prévu et entraînent aujourd'hui problématiques dans le développement du secteur. Le modèle de gestion implémenté comme l'absence d'une planification intermédiaire résulte aujourd'hui dans un développement en retards avec la connexion aux réseaux de services publics, aux routes d'hierarchie supérieure et dans l'oubli des équipements de ville. Une vue historique de la planification de la ville a été réalisée, une analyse sur les concepts de la gestion urbaine de Javier García-Bellido et une analyse des six plans partiels, tout pour comprendre la proposition de ville du Couloir et les implications de la gestion urbaine.

Mots-clés :

Gestion urbaine, planification urbaine, expansion urbaine, plans partiels, Cali.

*A mi familia, por ser mi motivo.
A las mujeres, madres, maestras o profesionales,
por ser siempre ejemplo.*

AGRADECIMIENTOS

A la vida, porque cada día nos brinda nuevas oportunidades y motivos para ser mejores.

A mi familia, por darme los principios y valores.

A mi mamá, por los diarios respaldos de cariño, por ser mi confidente y soporte.

A mi papá, por introducirme en este mundo y por demostrarme que se puede vivir enamorado de la profesión. Por enseñarme la nobleza todos los días e inspirarme a trabajar por la ciudad.

A mis profesores, quienes desde diferentes disciplinas y por diferentes razones compartieron sus experiencias y se aventuraron a formar gestores urbanos.

A Patricia Acosta, por haberme acompañado en este viaje. Por el respaldo y siempre disposición a pesar de la distancia.

A Liliana Bonilla, por abrirme las puertas. Por brindarme el apoyo de una profesional y maestra de quien cada día aprendo algo nuevo del oficio y doy cuenta de lo mucho que queda por recorrer.

A todos quienes desde diferentes cargos y sectores de la sociedad caleña ofrecieron su colaboración a este ejercicio consultivo.

Y a Cali, por ser el sueño de más de uno.

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	12
1. ANTECEDENTES	16
1.1. Crecimiento Urbano Histórico	17
1.2. Expansión Urbana: Normas y Planes	19
1.3. Última Área de Expansión	21
1.4. Planificación Intermedia	22
1.5. Crisis de la Planeación en el Siglo XX	24
1.6. Tradición de la Planificación Urbana en Cali	25
2. ÁREA DE EXPANSIÓN: ETAPAS DE LA PLANIFICACIÓN	27
2.1. 1.652,85 hectáreas de futuro	27
2.2. Cuatro Etapas para la Transformación	28
2.3. Parcelación	33
2.4. Planificación	33
2.5. Urbanización	37
2.6. Construcción	41

3. PROPUESTAS DE CIUDAD	44
3.1. Propiedad del Suelo	57
3.2. Espacio Público vs. Espacio Privado	59
3.3. Producción de Espacio Público	59
3.4. Usos y Aprovechamientos Urbanísticos	64
3.5. Soluciones Habitacionales	68
4. Reflexiones: Ciudad y Gestión Urbana	71
5. CONCLUSIONES	74

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

LISTA DE GRÁFICOS Y TABLAS

Imagen 1	Suelo de Expansión Corredor Cali Jamundí	17
Imagen 2	Ficha Normativa PCS-PN-0-D	23
Imagen 3	Vialidad, Urbanización y Conurbación en la Microrregión	27
Esquema 1	Política de Expansión y Control de Bordes – Art. 14 POT 2000	29
Esquema 2	Marco Conceptual “Gestión Urbanística”	31
Tabla 1	Caracterización Conceptual del Área de Expansión	32
Imagen 4	Sectorización de la posibilidad de conexión a SSPP del AE	39
Imagen 5	Ficha Técnica 1a Plan Parcial Meléndez	45
Imagen 6	Ficha Técnica 1b Plan Parcial Meléndez	46
Imagen 7	Ficha Técnica 2a Plan Parcial El Carmen y San Bartolo	47
Imagen 8	Ficha Técnica 2b Plan Parcial El Carmen y San Bartolo	48
Imagen 9	Ficha Técnica 3a Plan Parcial Las Vegas de Comfandi	49
Imagen 10	Ficha Técnica 3b Plan Parcial Las Vegas de Comfandi	50
Imagen 11	Ficha Técnica 4a Plan Parcial Bochalema	51
Imagen 12	Ficha Técnica 4b Plan Parcial Bochalema	52
Imagen 13	Ficha Técnica 5a Plan Parcial Centro Intermodal del Sur	53

Imagen 14	Ficha Técnica 5b Plan Parcial Centro Intermodal del Sur	54
Imagen 15	Ficha Técnica 6a Plan Parcial El Verdal	55
Imagen 16	Ficha Técnica 6b Plan Parcial El Verdal	56
Gráfica 1	Producción Comparativa de Espacio Público	61
Plano 1	Estructura de Espacio Público y Equipamientos Colectivos del Área de Expansión	62
Gráfica 2	Usos Propuestos en el Área de Expansión	65
Plano 2	Usos Propuestos para el Área de Expansión	66
Tabla 2	Unidades de Viviendas Proyectadas	69
Gráfica 3	Total de Viviendas Proyectadas (%)	69

LISTA DE ANEXOS

- Anexo 1. Imagen: Propuestas de Expansiones Urbanas en el Siglo XX - Cali
- Anexo 2. Gráfica: Crecimiento Demográfico en Cali (1910-2005)
- Anexo 3. Imagen: Crecimiento Físico de Cali. 1900-1993.
- Anexo 4. Imagen: Poligonales de Expansión – Estatuto de Usos del Suelo 1993
- Anexo 5. Tabla: Cronología de la Planificación Urbana en Cali
- Anexo 6. Esquema: Evolución del planeamiento urbano en Colombia desde 1950
- Anexo 7. Tabla: Etapas de Formulación y Aprobación de los Seis Planes Parciales
- Anexo 8. Tabla: Aplicación Estándares de Equipamiento – Art. 158 POT 2000

LISTA DE SIGLAS

AE	Área de Expansión
AECCJ	Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí
CCJ	Corredor Cali – Jamundí
CCOT	Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial
CIS	Plan Parcial Centro Intermodal del Sur
CVC	Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca
DAPM	Departamento Administrativo de Planeación Municipal
DTS	Documento Técnico de Soporte
EMCALI	Empresas Municipales de Cali
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
PP	Plan Parcial / Planes Parciales
SSPP	Servicios Públicos

INTRODUCCIÓN

Esta investigación surgió por el deseo personal de conocer la configuración urbanística del área de expansión de Cali, con una preocupación de fondo: que es la única área con las mejores condiciones que le queda a la ciudad para crecer. Esto implicó comprender la planificación y el modelo de gestión surtido. La curiosidad se sujetó a un análisis de ciudad: ¿cómo complementa el AE los objetivos territoriales de Cali?

El punto de partida de este ejercicio investigativo lo constituye una preocupación al masivo crecimiento urbano al que le apuesta Cali. El sector de Lili ubicado al norte del mismo río ha protagonizado la explosión inmobiliaria del sur en la última década. En menor tiempo Jamundí ha incrementado la oferta de vivienda constituyendo una competencia al desarrollo de Cali. Sin ser Jamundí ni el mercado inmobiliario aspectos significativos en esta investigación se tiene que el contexto urbano regional imprime retos a la gestión y desarrollo del AE.

Esta investigación es la oportunidad para introducirse en el tema de la gestión urbana en Cali. La expansión está en curso por lo cual es ambicioso lograr recoger todas las piezas. Sin embargo, sin pretender mostrar un panorama desolador, esta investigación percibe una falta de técnica y una ineficiencia en la gestión que conlleva a pronosticar un nuevo desarrollo urbano no sostenible.

Así, la discusión se desarrolla en torno a la expansión urbana y su gestión, por lo cual se escogió como caso de estudio el Corredor Cali – Jamundí y se definieron tres objetivos: describir el proceso histórico de expansión urbana de Cali; identificar los lineamientos de desarrollo del AE y comprender las propuestas urbanas que realizan los seis planes parciales aprobados a febrero de 2013.

En orden de aprobación los seis planes a estudiar son: Meléndez (2002), El Carmen y San Bartolo (Enero de 2007), Las Vegas de Comfandi (Julio de 2007), Bochalema (Diciembre de 2007), Centro Intermodal del Sur (CIS) (2011) y El Verdal (2013). En este orden de ideas, se busca comprender la transformación urbana del Corredor Cali – Jamundí entre los años 2000 y 2013.

El crecimiento urbano es apenas un fenómeno natural de las ciudades y la expansión urbana podría ser el intento de pensar cómo se dará dicho crecimiento. En un país rápidamente urbanizado y con un pasado de explosión demográfica y física, Cali tiene una nueva oportunidad de planear su crecimiento y enfrentar los desafíos que ello conlleva. Sin embargo, la planificación urbana no hace parte de la cultura política de la sociedad colombiana como tampoco parece serlo de la caleña.

Siendo una investigación cualitativa se toma un marco conceptual para abordar los aspectos que definen la planificación de la expansión urbana. A partir del planteamiento teórico sobre gestión urbanística de Javier García-Bellido –arquitecto doctor en urbanismo– se intenta descubrir cómo se articulan los factores que definen el urbanismo de Cali. Se parte de la idea que las comunidades emplean ciertas prácticas para transformar sus territorios, y como tal, comunidades y ciudades permanecen en constante cambio y evolución, involucran actores, variables y generan transformaciones.

Dichos cambios se hacen evidentes en el pasado urbano de Cali, lo cual podrá apreciarse en el primer capítulo donde a través de un recorrido por el pasado social, económico y político de la ciudad se enseñan los momentos que definieron su transformación urbana. A partir de un análisis cronológico y comparativo entre normas y planes se puede apreciar hacia finales del siglo XX una ambigüedad en la política de ordenamiento territorial que ha pretendido densificar y expandir el casco urbano como medida al crecimiento demográfico.

Cuatro conceptos se han tomado de Bellido, los cuales refieren a las etapas de la planificación y representan las categorías analíticas: planificación, parcelación, urbanización y construcción. No obstante, no conservan el orden teórico y aunque sería ideal que así fuera, la alteración permite conjeturar algunas ideas sobre las implicaciones que ello tiene en el alcance de los objetivos de ciudad. La realidad manifiesta diferentes órdenes que dan cuenta del modelo de gestión.

Estas cuatro etapas componen el segundo capítulo, donde la aproximación se realiza al CCJ en conjunto con base a los PP y se describe la gestión y planificación surtida entre los años 2000 y 2013. Si bien el análisis se hace sobre los planes aprobados no se dejaron de

considerar los planes que aún se encuentran en concertación y revisión ya que todos comparten similitudes e inconvenientes.

Así, se identifican lineamientos emitidos desde la institucionalidad entre los que se cuentan la política de Expansión y Control de Bordes del Plan de Ordenamiento Territorial como las determinantes de cada plan. No obstante, existe una suma de criterios que ausentes al comienzo de la formulación del área se desarrollaron poco a poco como resultado de la gestión entre los diferentes agentes. Este cúmulo de criterios también componen las reglas de juego o el marco regulatorio con que se desarrolla el área.

Ya en el tercer capítulo se presentan los elementos más significativos de los planes. A partir de un análisis de la forma urbana y la funcionalidad se identifican estructuras inherentes al territorio –como el medio ambiente con su flora y cuerpos de agua– que prefiguran el trazado básico, como también otras estructuras proyectadas –como la red vial y de servicios públicos (SSPP)– que definen la disposición de los espacios públicos y privados.

El insumo de análisis del capítulo lo constituyen seis fichas técnicas que resumen los planteamientos urbanísticos de cada plan. Cada ficha presenta la propuesta de ciudad en torno a cinco criterios: propiedad del suelo, espacio público vs. espacio privado, producción de espacio público, usos y aprovechamientos urbanísticos y soluciones habitacionales. Un análisis comparativo permite construir un concepto de conjunto sobre la propuesta urbanística del área en lo estructurante y colectivo, producto de la gestión urbanística.

Diferentes estrategias metodológicas fueron implementadas. Se consultaron documentos de diferente carácter: libros, artículos académicos y no académicos, acuerdos, leyes, estudios, planes, cartografía y noticias, los cuales sirvieron para documentar histórica y conceptualmente el crecimiento y desarrollo urbano de la ciudad.

También, se desarrollaron notas de campo fundadas en encuentros y reuniones referentes a la formulación de los planes o a la revisión y ajuste del POT donde se pudo interactuar con personas que han participado del proceso. Estos espacios permitieron sostener conversaciones y entrevistas con agentes que desempeñaron diferentes roles.

Debe mencionarse que la experiencia del investigador fue esencial. En la medida en que se realizó la pasantía de grado en una oficina de arquitectura y urbanismo que ofrece los

servicios de asesoría en la formulación de PP, se contó con la oportunidad de conocer de cerca la formulación de otros planes de la misma área y así comprender los retos que se vienen enfrentando desde que inició la planificación. Este espacio laboral permitió la interacción con agentes que se han desempeñado desde mucho tiempo en el campo de la planeación y la gestión urbana de Cali desde los sectores público y privado.

Por último, se realizaron visitas de campo a las áreas y proyectos inmobiliarios de los planes con lo cual se conocieron las condiciones del entorno y los avances en ejecución. Este ejercicio fue fundamental para comprobar la hipótesis, permitió apreciar que aspectos de SSPP, accesibilidad como condiciones del espacio público no han sido aún resueltos y aparentan ser subsidiarios.

En gran medida se consiguieron los objetivos planteados en el proyecto de investigación. Si bien se pretendió abarcar muchas variables del objeto de estudio, a lo largo del ejercicio investigativo fue necesario acotar la profundidad para alcanzar una visión más panorámica sin perder el objetivo. Cuando se desarrollaron las determinantes como el papel de los agentes no se profundizó su descripción para evaluar de manera comparativa las implicaciones de los mismos en la planificación y desarrollo del área.

Siendo así, se pueden señalar algunas ideas. El nivel de la planeación intermedia se ha desestimado. Hubo una ausencia de lineamientos para temas de sector y ciudad que han limitado un desarrollo proporcionado. Esto imprime una incertidumbre en la programación y la ejecución de los planes. No obstante, se rescata una gestión que se ha producido durante el proceso y suple parte de los lineamientos faltantes. Habría sido ideal que la ciudad hubiera previsto la mayoría de los aspectos en la planeación, y aunque el modelo de gestión careció de la prudencia para lograrlo, manifestó una escalada en el tiempo.

Se espera que esta consulta permita introducir al lector en los temas urbanos en Cali. Este es sino el primer ejercicio que aborda este análisis como el tema de la expansión urbana del siglo XXI en la ciudad. De manera inevitable se hace un llamado al modelo de gestión y a los temas por resolver, ¿cómo remediar las actuales carencias y enfrentar los efectos que se avecinan? Se guarda la expectativa que si bien no está entre los alcances de una monografía formular recomendaciones, se pueden tener en cuenta las observaciones construidas para incorporarlas en los vigentes y futuros procesos de gestión urbana.

1. ANTECEDENTES

“Los urbanismos son las manifestaciones espaciales de las políticas dominantes en cada cultura y época.”

(García-Bellido 2005, pág. 15)

“El tal urbanismo es una especie de hamaca que va y viene según determinados intereses e influencias”.

(Vásquez 2001, pág. 233)

El objeto de estudio de esta monografía es el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí, ubicado al sur del municipio de Santiago de Cali sobre el costado oriental del corredor férreo y calles 25 y 36. El corredor de carácter regional comunica a Cali con Jamundí de manera inmediata y con los municipios del sur del país, entre ellos Puerto Tejada, Santander de Quilichao y Popayán.

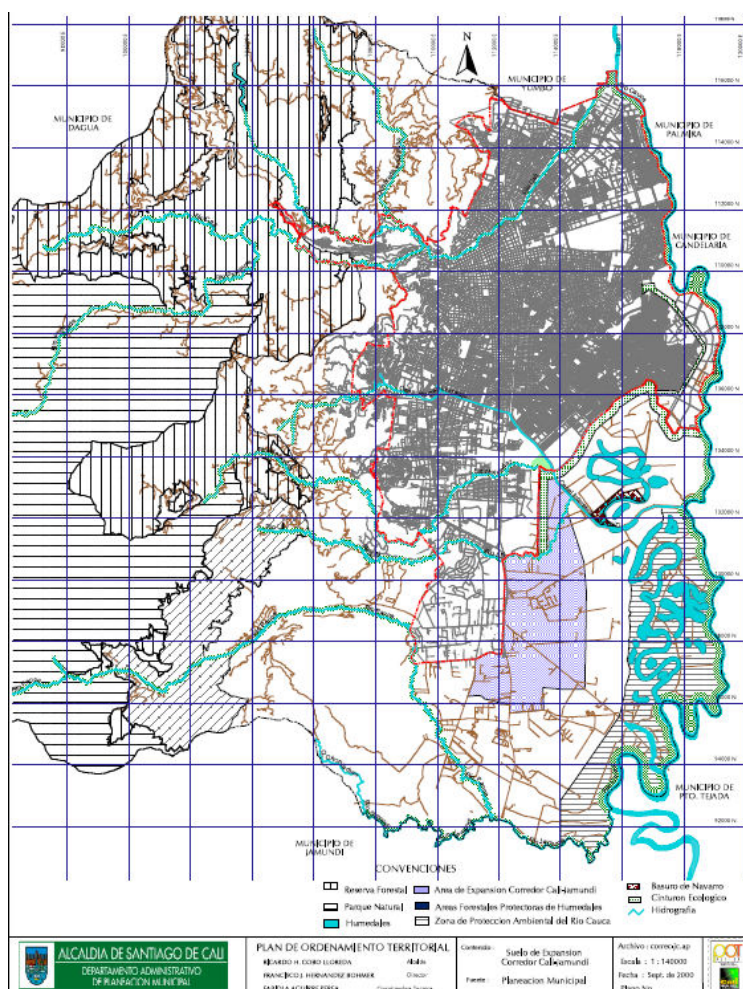
El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) –Acuerdo N° 069 de 2000– declaró como única área de expansión al CCJ. Con un área de 1.652,85 hectáreas éste se delimita por las carreras 48 y 50 al norte; las carreras 134, 141 y 143 al sur; las calles 18, 25, 42 y 48 al occidente; y las calles 48, 60, 61 y el borde del Cinturón Ecológico al oriente. (Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) 2000, pág. 394) (Ver imagen 1).

El CCJ se define por cuatro aspectos. Primero, por ser suburbano y sobrellevar un desarrollo disperso no planificado donde existen viviendas permanentes y de descanso, equipamientos institucionales, educativos, recreacionales y comerciales aislados, que sirven en especial a una demanda de estratos socioeconómicos altos. Segundo, por las condiciones ambientales: una amplia oferta hídrica compuesta de un río, humedales, acequias y canales de riego, además de una leve pendiente y ciertas concentraciones arbóreas. Tercero, por el carácter económico de las actividades agropecuarias de caña de azúcar, ganadería y cría de especies menores. Cuarto, por la tipología predial, donde existe una gran concentración de tierra en pocos propietarios, a veces familias poseedoras de extensos suelos.

Actualmente el sector sobrelleva un proceso de planeación mediante Planes Parciales. De catorce planes formulados siete han sido aprobados; los demás se encuentran en concertación ambiental o revisión. Es la gestión urbana que sostiene un proceso de

planificación de tal dimensión el interés de esta investigación, pero antes de llegar a ello se presenta una aproximación al desarrollo urbano histórico de la ciudad.

Imagen 1. Suelo de Expansión Corredor Cali Jamundí



Fuente: (DAPM 2000, Plano 8-04)

1.1.Crecimiento Urbano Histórico

Durante cerca de 400 años Cali fue menos que una ciudad, un cruce de caminos, y como tal fue fundada en 1536 con el Parque de Caicedo como punto de convergencia. A él confluyeron los tres caminos que conectaron más a la región que a Cali: hacia el oeste el camino a Buenaventura, hacia el nororiente Palmira y hacia el sur Popayán. Tales caminos le otorgaron un modelo urbano lineal y el carácter de “ciudad de paso”. (OPM 1977, pág. 6)

Con el siglo XX inicia su transformación urbana: el nombramiento como capital del departamento en 1910 y el Ferrocarril del Pacífico en 1915. La conexión se dirigió más a conectar al puerto de Buenaventura con la región, lo cual terminó beneficiando a Cali al brindarle oportunidades de conectividad para su apertura. Para el periodo podría definirse el carácter urbano de Cali por el transporte y los SSPP. Más adelante se verá cómo ambos determinan el crecimiento urbano y fijan los ejes de un desarrollo ambiguo.

i. Ferrocarril del Pacífico

Cali se define como urbe a partir del Ferrocarril, Cali *es* por una ventaja de localización comparativa. La proximidad al río Cauca, al puerto de Buenaventura y su posición intermedia en el valle la hizo un nodo de flujos permitiéndole situar en su regazo la infraestructura de transporte que trajo crecimiento económico y físico para constituir la en el centro urbano más importante de la región. (Vásquez 2001, pág. 83) Fue el Ferrocarril el primer detonante de desarrollo urbano que exigió adecuar el sistema de abastecimiento de agua como preparación al pronosticado crecimiento.

Así, el Ferrocarril estimuló la primera expansión: la estación sobre la Calle 25, los Talleres de Chipichape al norte y las líneas férreas en dirección al sur y a Palmira se constituyeron en ejes de desarrollo que extendieron la ciudad. Fueran desarrollos industriales o residenciales, la ciudad nació en torno al Ferrocarril.

ii. I expansión urbana

Para 1910 los límites de la ciudad eran el río al norte y la línea férrea al oriente, linderos superados desde 1920. El comercio y la comunicación traídos por el tren ofrecieron nuevas oportunidades que atrajeron población durante las tres primeras décadas del siglo. Estos cambios resultaron en las primeras ampliaciones del casco urbano.

Los primeros barrios populares se ubicaron en torno a la Estación al otro lado de la línea férrea al oriente: Santander (1920) y Jorge Isaacs (1923). Hacia el norte y occidente sectores aun próximos al centro se desplazaron familias adineradas quienes posteriormente tomaron el sur. El Barrio Granada (1922) resulta significativo por superar la barrera del río Cali, el barrio El Peñón (1930) por ocupar la colina de San Antonio y el barrio San Fernando

con sus casas de descanso por dar los primeros pasos al expectante suelo sureño. (Vásquez 2001, Págs. 136, 137, 203) (Ver anexo 1).

iii. II expansión urbana

Entre 1944 y 1967 Cali se industrializó y vivió el apogeo y el declive, mientras impulsó importantes cambios: industrialización, migraciones y ensanche que fortalecieron su rol urbano pero generaron las colonizaciones que la hicieron una ciudad de refugiados. El desplazamiento de la industria al Corredor Cali-Yumbo produjo una segunda ola migratoria en 1940 que se expresó en los desarrollos de 1950, más a razón del crecimiento migratorio que del vegetativo. (Ver anexos 2 y 3).

Hubo más de una variable que restringió una expansión organizada. Los ríos constituyeron una constante amenaza de inundación. Asimismo, la alta concentración de tierra en grandes haciendas como los ejidos en manos de particulares la hicieron inutilizable. Esto forzó a una urbanización dispersa que brincó obstáculos, interrumpió y desparramó la traza, dejando vacíos intersticiales. (Mosquera 2011, pág. 8) Fue este el modo de urbanización que predominó y aún lo hace: saltos entre predios, ocupaciones de hecho que resultaron en desarrollos inconexos.

Dicho comportamiento se reveló en la forma urbana que adoptó una estructura tipo estrella desde 1950 cuando se definió el trazado vial que dirigió el crecimiento hasta la forma actual y las vías se adornaron de ocupaciones efecto de la presión demográfica. Pero las ocupaciones de tierras inundables al oriente y de las laderas en el occidente establecieron dos crecimientos: uno acelerado y sin servicios de occidente a oriente realizado por quienes no podían acceder a una vivienda y otro planificado de norte a sur por quienes sí podían. (Sáenz 2010, pág. 233)

1.2. Expansión Urbana: Normas y Planes

Aunque en 1905 y 1917 se solicitó el levantamiento de un plan que localizara los nuevos servicios, el primer producto se obtiene en 1947 con Karl Brunner y el Plan de Ensanche, donde se definieron las áreas urbanizables, las reservas para vías, barrios y espacios colectivos como se revisó y propuso la extensión del alcantarillado a 50 años.

Dado al extravío del plan resulta difícil especificar el tipo de ciudad que planteó. Aparentemente, proponía una expansión en diferentes direcciones en el sentido de las vías regionales mediante un crecimiento físico continuo y contiguo a la traza urbana: un simple proceso de adición de manzanas (Espinosa 2005, pág. 73). Aun así, el plan fue descartado y queda que el primer intento de planificación se realizó para resolver el problema técnico y puntual de un exiguo alcantarillado —en medio de una crisis de los SSPP— más no por la planeación misma. (Ver anexo 1).

La espera del plan produjo el Código Urbano de 1945 como norma transitoria que no conceptualizó la expansión urbana pero restringió la urbanización a suelos conectados a vías o con trazado de alcantarillado, a la vez que se estimuló la construcción en altura en el centro proponiendo exoneraciones tributarias. La ciudad no se pensaba más allá de sus límites sino que dirigía sus esfuerzos inmediatos a consolidar su perímetro.

Con todo, Cali amplió sobradamente su perímetro urbano en 1948, y aunque aspiraba densificar, importantes estructuras jalaron el desarrollo al sur dejando suelos libres a su paso: la Ciudad Universitaria, el Batallón en Meléndez y el barrio Ciudad Jardín. Sucedió igual con infraestructuras deportivas y recreativas sobre la calle 5ª y que a razón de los VI Juegos Panamericanos de 1971 ocuparon suelos que después fueron integrados por vivienda: el Estadio Pascual Guerrero (1937), la Plaza de Toros (1950s), el Templete (1949) y la Unidad Deportiva (1971). Ésta calle llevó a urbanizar tierras conexas, entre ellas los primeros centros comerciales, y fue un eje de modernización que estimuló más el desarrollo que la misma calle 25, límite del CCJ

Una parte de la sociedad creía que la ciudad debía económicamente extenderse al sur pues era abierto, barato y permitía el pleno desborde. (Castro 1948, págs. 1-2) Esta tesis se reflejó en el segundo plan de Cali. La Ley de Fomento del Desarrollo Urbano llevó a que, tras dos años de entregado el plan de Brunner, se contratara a los urbanistas Wiener y Sert de una firma norteamericana para formular el Plan Piloto.

El plan tuvo la adversidad de contar con una administración municipal incompetente, una sociedad impositora, la inexistencia de una base legislativa que permitiera su ejecución y la desdicha de ser extraviado. Convino como perjudicó a terratenientes autorizando o restringiendo suelos para urbanizar. Fue en sí una propuesta más completa que la de Brunner

pues definió un modelo de ciudad lineal en un eje norte-sur con zonas de expansión para acoger únicamente desarrollo habitacional. (Ver anexo 1).

Como hizo el Código de 1945 el de 1954 restringió la urbanización a terrenos conectados mediante vías, colindantes con suelos ya urbanizados o con posibilidad de conexión al acueducto. (Decreto 562 1954, art. 65) Se distingue una intención de ocupar las áreas internas antes que las periféricas, esto es compactar la estructura.

A pesar de todo, la política de desarrollo urbano de 1950 buscaba densificar, y aun con ello, la realidad era otra. La forma de estrella evidenció la contradicción entre planes, normas y realidad, la presión demográfica sólo pudo disponer de suelos inundables o vedados por extensas haciendas. (Ver anexo 1).

Pasa así Cali por un período de planificación de 15 años (1940-1954) muy cambiante pero sobre todo escasamente aplicado, el plan o la norma no interesó, no convino o no fue coherente.

Desde 1979 la ciudad enfrenta una ambigüedad en la planificación, se confirma una doble intención para enfrentar el crecimiento urbano: densificar y expandir. El PIDECA del mismo año planteó una estrategia de densificación: ocupar las áreas libres y renovar el centro, empero, permitió incluir nuevos suelos para atender la demanda habitacional. Con un espíritu similar el Código de 1986 declaró tanto una política de uso y densificación de áreas libres y céntricas como tres zonas de expansión para el mismo fin: satisfacer la crisis habitacional. (Ver anexo 1).

En respuesta a la ley 9 de 1989 se formula el Plan de Desarrollo de 1991 que reitera la densificación. Bajo una Estrategia de Ordenamiento Territorial y de Uso Eficiente del Espacio Urbano se buscó urbanizar las restantes áreas libres y estimular la renovación urbana. Pero a la vez se crearon seis poligonales para crecer en las que se definieron 15 áreas de expansión en todas las direcciones con 6.012 ha. (Ver anexo 1 y 3).

1.3. Última Área de Expansión

El recorrido que la ciudad sobrellevó hasta la definición del actual CCJ como única AE fue inconstante. Cali pasó entre 1991 y 2000 por diferentes escenarios en un proceso de tire y afloje que añadía y quitaba suelos. Cada nuevo instrumento instó la revisión del

perímetro urbano para dar respuesta a la aun insatisfecha demanda de vivienda, como si la planeación del desarrollo urbano presente y futuro se restringiera a definir los nuevos suelos.

El Estatuto de Usos del Suelo de 1993 redelimitó las áreas de expansión dispuestas por el Plan de Desarrollo de 1991. De 6 Poligonales se pasó a 8, las nuevas G y H: la primera para Actividad Residencial R2 con 2.000 ha y la segunda para VIS. La poligonal G corresponde en gran parte a la actual AE. (Ver anexo 4).

El POT acogido a la Ley 388 de 1997 constituye el último plan de la ciudad. Tras un discutido proceso de delimitación de áreas de expansión se retoman los suelos de las antiguas poligonales D y G y se declara al CCJ con 1.652,85 ha como único suelo posible de desarrollo urbano futuro. (Ver imagen 1).

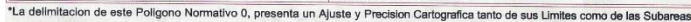
A la vez se fijaron cinco áreas bajo la denominación de régimen diferido como suelos urbanizables a partir de estudios técnicos. Esta categoría fue acordada con el Ministerio del Medio Ambiente en el 2000 tras imposible concertación entre la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM). Estas cinco áreas coinciden parcialmente con las poligonales A, B, C y H del Estatuto de 1993.

1.4. Planificación Intermedia

En 1995 el Plan de Desarrollo congeló las áreas de expansión hasta no formular una Planificación Integral que definiera un proyecto de ciudad y una gradualidad de desarrollo y así evitar el tradicional crecimiento errático. Sin embargo, de nuevo dos discursos concurrían en la política de ordenamiento territorial: planificar las áreas de expansión y hacer un uso eficiente de las 900,6 has de suelo con la renovación urbana.

La planificación integral fue pretendida de dos maneras. Primero, mediante una Estructura Urbanística para la Poligonal G formulada por el DAPM en 1993. Contempló usos, proyección demográfica y densidades, una estructura vial como una demanda de equipamientos y advirtió la necesidad de programar el desarrollo por etapas según la disponibilidad de SSPP o la oferta de viviendas pues era importante controlar la expectativa. (DAPM 1993, pág. 27)

Imagen 2. Ficha Normativa PCS-PN-0-D



Sin embargo, ni la Planificación Integral de 1995 ni la Ficha del 2000 tuvieron éxito al parecer porque primaron intereses políticos. En la ausencia de estos intentos de planificación intermedia como en el escaso modelo de gestión urbana actual residen los

rezagos en planeación que enfrenta hoy el sector. Persiste una resistencia a planificar, una ausencia de cultura de la planificación, una preeminencia del ambiente político que define el urbanismo. (García-Bellido 2005, párr. 15)

Aun así, vale la pena señalar algunos aportes que realizaba la Ficha. Al reconocer la función de bisagra intermunicipal del CCJ instó la consolidación de centralidades. Planteó usos, sujetó el desarrollo de la infraestructura de SSPP a un plan, la estructura ambiental al Corredor Ecológico como a los cuerpos de agua y el espacio público a ejes norte-sur articulados con corredores ambientales perpendiculares. Parece interesante la propuesta de constituir una franja de espacio público y equipamientos donde se distribuyeran las cesiones obligatorias de los planes que se desarrollaran en derredor.

El AE implicaba el reto de concebir un concepto urbano de ella, trazar una estructura básica y definirle elementos constituyentes. La esencia de la planificación de porciones intermedias de suelo reside tanto en evitar desarrollos erráticos como en un esfuerzo por definir lo colectivo. El POT estableció equipamientos de escala urbana para el AE que no fueron localizados y hoy han sido descartados por el modelo de gestión. (Terminal de transportes, un Centro de Ciencia y Tecnología, un Museo del Arte Contemporáneo, un Planetario y Museo de los Niños y un Teatro) (DAPM 2000, pág. 58-59)

1.5. Crisis de la Planeación en el Siglo XX

Las ideas expuestas permiten realizar ciertas observaciones respecto a la planeación en Cali durante el siglo XX, donde se destaca su carácter coyuntural y errante. Rodrigo Cortés y Juan del Castillo (1994, pág. 215) reconocen como actuaciones sectoriales del Estado las intervenciones o planes aislados en temas de SSPP, vialidad y vivienda, y la elaboración de una normativa para el sector privado. Así funcionó la planeación en el siglo.

Fue la coyuntura lo que llevó a formular planes en Cali. Para ambos autores la planeación se emprende por la única razón de cumplir con requisitos normativos de superior jerarquía, lógica que se puede comprender en el marco de la evolución del planeamiento en Colombia –cotejado con el de Cali. (Ver anexo 6).

Una cosa es formular el plan y otra hacer la ciudad. Para los autores existe una crisis en la planeación que se debe a la inexistencia de un proyecto de ciudad que no permite

generar compromiso entre los agentes. De aquí que los agentes no respaldaran los planes formulados. Ante todo la planeación y la gestión son ejercicios culturales y como tal son procesos fundados en intereses los cuales definen las decisiones y moldean la ciudad.

Desde Cortés un plan debe definir un proyecto de ciudad, proceder de la voluntad ciudadana y producir compromiso entre los agentes. Esta fórmula permite conceptualmente entender por qué los planes han fracasado: el proyecto de ciudad es ambiguo, la participación exigua y el compromiso escaso. Los planes terminan por ser un cumplimiento obligado a una norma. De aquí que haya una ruptura entre quienes planean la ciudad y quienes la ejecutan, lo cual obedece tanto a los intereses como a que el plan y la gestión son aún precarios.

La reiterada delimitación de áreas de expansión más la doble política de ordenamiento territorial de densificación y expansión expresan inestabilidad y falta de claridad. El llamado de Cortés a hacer operativa y física la planeación se explica por el reto de espacializar las decisiones y definir su metodología de ejecución. Convocar el ordenamiento físico obedece a que la planeación no puntualiza el dónde, el cuándo, el cómo y el cuánto. Esto se repite hoy con los equipamientos definidos por el POT para el AE los cuales con una planeación vigente de casi el 50% del sector han quedado excluidos.

1.6. Tradición de la Planificación Urbana en Cali

Este repaso cronológico a la planeación urbana en Cali permite esbozar varias ideas:

- a La planificación ha sido escasa, coyuntural y errática. No ha existido una cultura propiamente que de manera deliberada defina un proyecto de ciudad. Tampoco que premeditadamente haya enfrentado los problemas de vivienda y SSPP. A razón de La Violencia y la pobreza rural expulsó a miles de campesinos que ocuparon de manera abrupta la ciudad, lo que se tradujo en invasiones de las laderas y del oriente.
- b La particularidad de malversación ejidal y de altísima concentración de la tierra en manos de grandes familias construyó el crecimiento a una forma fragmentada. Se suma el límite inundable que representaron los ríos. Ambas condiciones produjeron un crecimiento irregular y apartado donde los desarrollos formales se

dieron en sentido norte-sur mientras que las invasiones se dieron de occidente a oriente.

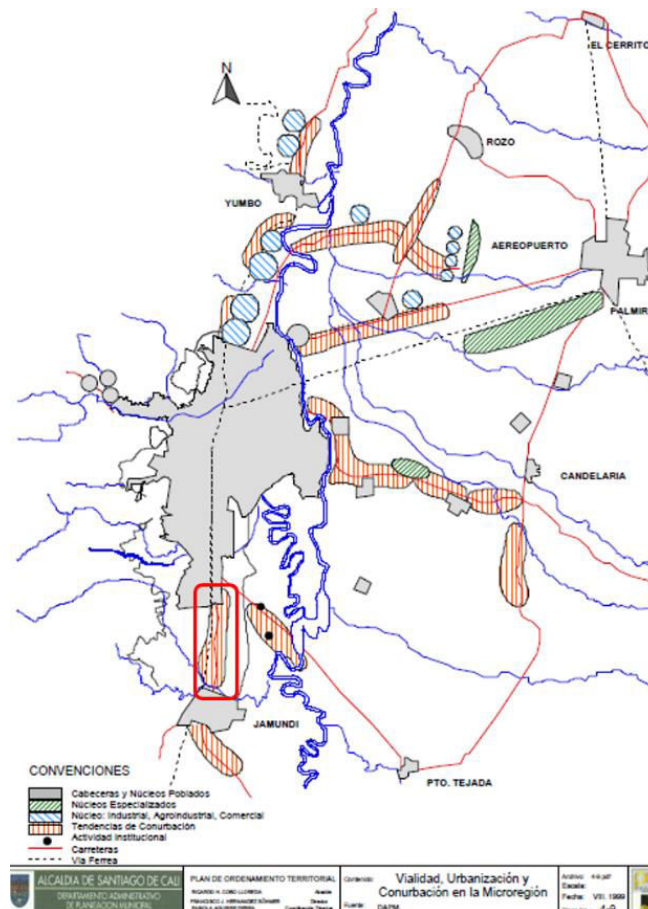
- c Hasta 1960 la planeación adoptó dos modalidades, llamadas aquí *legalismo municipal* y *contratismo extranjero*. El primero planificó recetando normas que de manera desligada intentó solucionar problemas aislados y puntuales. El segundo regido por afanes académicos y técnicos vinculó a profesionales y expertos internacionales para el diseño de planes locales. Ambas modalidades resultaron nocivas pues no pensaron integralmente la ciudad ni superaron el inservible esfuerzo de definir y redefinir el perímetro y las áreas de expansión, sin llegar a planificar los nuevos suelos más allá de sus límites y actividad
- d Los planes diseñados en el siglo han sido escasamente ejecutados, no consultados y archivados. Una reiterativa, aquí denominada, *formulitis de plan*. Se formuló sin propósito claro y sin obtener resultados legítimos, sin lograr un proyecto de ciudad ni operatividad o ejecución, más aún, acumulando o extraviando documentos. La planeación no se entendió como la búsqueda de un modelo de ciudad sino como un estricto cumplimiento a requisitos del orden nacional o a la solución de dificultades técnicas del ‘día a día’.
- e A partir de 1970 Cali adoptó una política ambigua de desarrollo urbano: densificar y expandir. Ambos contrarios se escudan en el déficit habitacional el cual se convirtió en el pretexto de la insistida ampliación de las áreas de expansión, estando aún muy lejos de ser satisfecho. Además, se tiene que para el 2000 no había tal demanda de vivienda como que la ciudad contaba con 900,6 has desarrollables a su interior. Entonces, ¿por qué se insistió en decretar extensas nuevas áreas de expansión?
- f Finalmente, no se logró esa planificación integral del AE ni un proyecto de ciudad claro. La ausencia de una cultura de la planificación como la prevalencia de intereses políticos obstaculizaron la planeación de todo el CCJ. Perdida esta oportunidad ¿cómo el modelo de gestión aboga por lo colectivo y de ciudad?

2. ÁREA DE EXPANSIÓN: ETAPAS DE LA PLANIFICACIÓN

2.1. 1.652,85 hectáreas de futuro

Como parte de un sistema de ciudades Cali sostiene las relaciones más estrechas con Yumbo y Jamundí, al punto que las actividades se desbordan linealmente por estos ejes como se puede ver en la imagen 2.

Imagen 3. Vialidad, Urbanización y Conurbación en la Microrregión



Fuente: (DAPM 2000, plano 4.9)

El CCJ conecta en un tramo de diez kilómetros a ambos municipios, los cuales revelan hoy cierta conurbación de tipo funcional. Aunque los cascos urbanos aún distan mucho entre sí el fenómeno se presenta sobre todo en una extensión dispersa de usos y actividades. El

flujo diario de personas a Cali se da por motivos laborales, educativos o de servicios, mientras que a Jamundí los motivos son la vivienda, la recreación y el deporte.

El CCJ se identifica por la concentración de actividades educativas, recreativas y deportivas, con un poco menos comerciales e institucionales: restaurantes, clubes, centros de recreación, moteles, supermercados, entre otros. (DAPM 2000, págs. 54-57). A esto se suman algunas actividades agropecuarias de caña de azúcar y cría de especies menores

2.2. Cuatro Etapas para la Transformación

El estudio de la gestión y planeación de la única AE de Cali se hace bajo un análisis de ciudad, teniendo en cuenta el rol de la nueva pieza en el entorno y las determinantes que éste le imprime, enmarcadas en los sistemas: ambiental, vial, de SSPP, de espacio público y de equipamientos colectivos.

La gestión del AE guarda similitud con la historia, y sin pretender pintar un panorama desolador, esta investigación pronostica un nuevo desarrollo urbano escaso basado en una gestión y planificación urbana aún de pocos resultados.

Es de aclarar que la aproximación que se realizará a la gestión y planificación llevadas a cabo en el AE se realizarán en primer lugar para el conjunto del CCJ y en segundo lugar para los PP que fueron aprobados a febrero de 2013. Esta temporalidad produce seis planes, a saber: Meléndez (2002), El Carmen y San Bartolo (Enero de 2007), Las Vegas de Comfandi (Julio de 2007), Bochalema (Diciembre de 2007), Centro Indermodal del Sur (CIS) (2011) y El Verdal (2013).

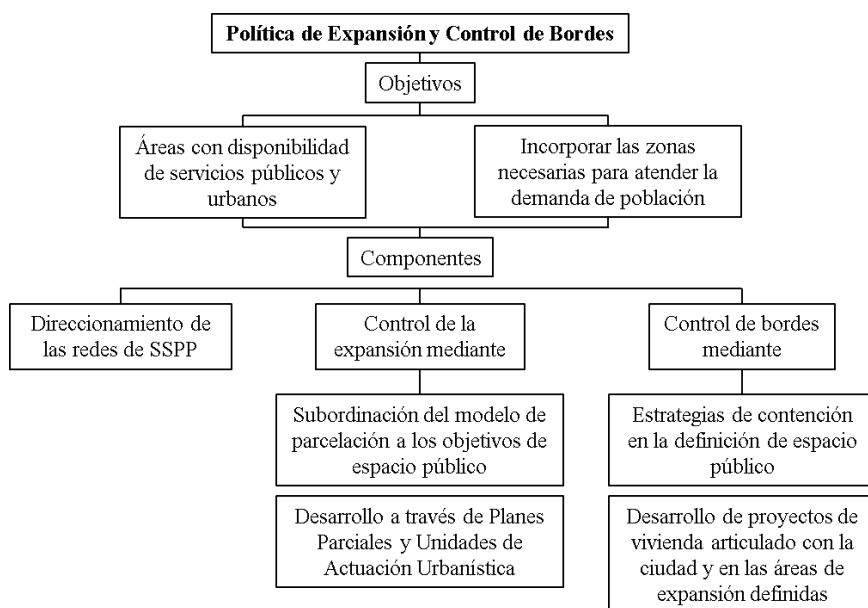
Para comprender la transformación del objeto de estudio se ha recurrido al marco conceptual sobre Gestión Urbanística de Javier García-Bellido, doctor arquitecto urbanista catalán. Puesto que la gestión urbana es ejecutada por agentes se tiene que comunidades y ciudades son entidades en constante cambio y evolución que sobrellevan procesos variables que generan transformaciones.

Toda transformación tiene un origen y un causal como un entramado de relaciones e intereses que definen el actuar de los agentes que la ejecutan en un ejercicio de producción de formas urbanas. En otras palabras, la gestión urbana es tanto el proceso como el espacio de producción y consolidación de la estructura y forma de un asentamiento urbano. Esta

afirmación de Bellido lleva a pensar la producción de la idea y de la forma del CCJ a partir de la articulación entre los agentes, el suelo y sus posibilidades de desarrollo. (2005, párr. 3)

Lo que Bellido llamara morfogénesis, que no es más que el origen de la forma, se ubica para el CCJ en el perímetro urbano de 1980 cuando por vez primera se engloban suelos de la actual AE. Sin embargo, es hasta 1993 que se delimitan las poligonales D y G cuyos suelos componen hoy el CCJ. En el mismo año se les asignó el uso residencial. Pero la idea se consolidó en el POT con la Política de Expansión y Control de Bordes.

Esquema 1. Política de Expansión y Control de Bordes – Art. 14 POT 2000



Fuente: Esquema elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Acuerdo N° 069 2000, págs. 9-10)

De la política se resalta el componente de las redes de SSPP, las cuales deben tener disponibilidad para urbanizar como ser equilibradamente direccionadas. Se destaca también la intención de control tanto de la expansión como de los bordes y así evitar una ocupación desvariada del área y de suelos por fuera de ésta. De la misma manera, una ocupación regulada por la demanda poblacional y en torno al espacio público. Por último, el desarrollo a través de Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística, que como instrumentos

aterrizan los objetivos del POT y de las determinantes y encarnan a modo de piezas las propuestas de ciudad en lo público y lo privado.

Estos elementos citados constituyen los criterios definidos para constituir esta porción de suelo. El espacio público como criterio estructurador se anida con el sistema ambiental. Pero es la disponibilidad de SSPP el criterio crucial pues se convierte en el punto de quiebre entre una posibilidad de desarrollo y su materialización. Más adelante se desarrollará esta idea.

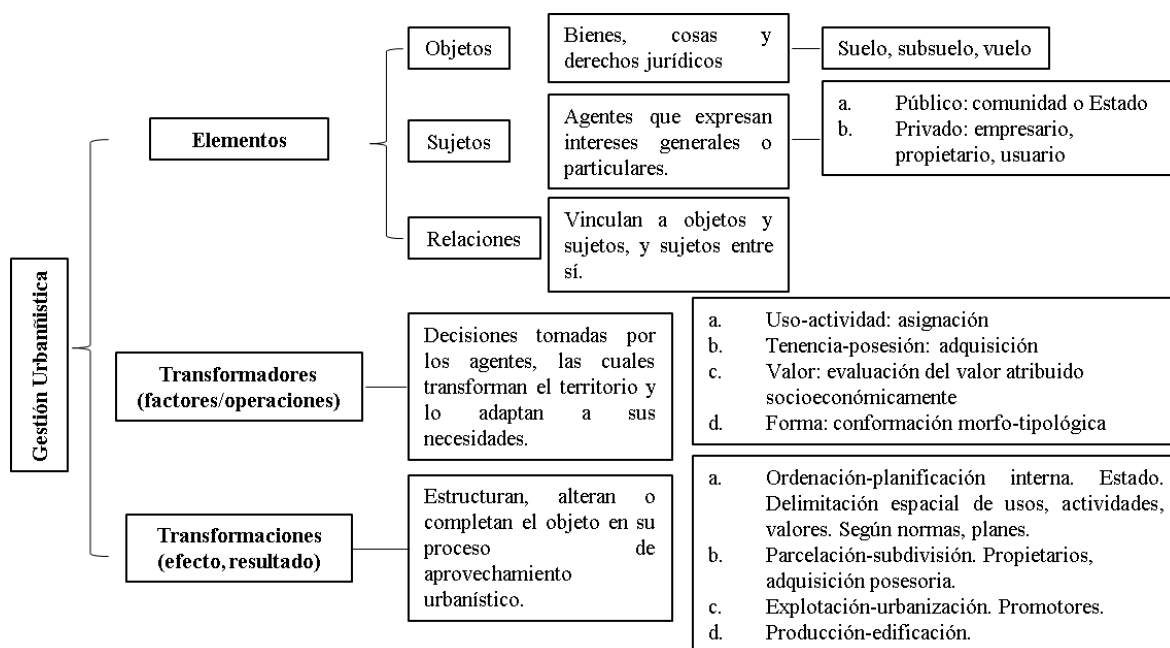
De Bellido se tomarán los conceptos que definen un proceso de gestión urbana: el objeto de la transformación, el agente o factor que la ejecuta y su resultado. Al final, la transformación conlleva un producto de carácter político: la definición de espacios públicos y privados.

El objeto de la transformación engloba entidades materiales e inmateriales, bienes y derechos, relaciones e intereses, y adopta un carácter público o privado. (García-Bellido 2005, párr. 7). El agente o factor que la ejecuta desempeña un papel público o privado, particular o colectivo, como puede ser una decisión, y tiene un efecto en el objeto de la transformación. (García-Bellido 2005, párr. 8) Por último, el resultado de ésta es el resultado de la conjunción de los anteriores factores y tiene manifestación social y/o espacial. (Ver esquema 2).

Vale la pena aclarar que, en la medida en que los conceptos son teóricos puede suceder que no siempre se cumplen en la práctica. Sería ideal que así lo fuera, pues permitiría alcanzar los propósitos a cabalidad y producir un ejercicio de gestión más efectivo. Para este capítulo se toman como criterios de análisis las cuatro etapas de la transformación que vienen a constituir las mismas etapas de la gestión y planificación de una porción de suelo. Dichas etapas son, en el orden conceptual: planificación, parcelación, urbanización y construcción.

No obstante, se encontró que para efectos del objeto de estudio las dos primeras etapas evidencian un cambio de orden. Esto se explica en la medida que el autor asume que la transformación parte de un territorio virgen sobre el cual primero ocurre la planificación y después la parcelación. Por el contrario, la transformación del CCJ parte de una evidente división predial y de preexistencias que chocan con los conceptos teóricos.

Esquema 2. Marco Conceptual “Gestión Urbanística”



Fuente: Esquema elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (García-Bellido 2005)

Se implementan dos estrategias metodológicas. En primer lugar, un cuadro que caracteriza a los seis PP con base a los tres conceptos macros de Bellido: el objeto, el agente y el resultado de la transformación. Esto con el propósito de presentar los planes a estudiar desde el marco conceptual. En segundo lugar, una aproximación a la gestión y planificación del AE desde las cuatro etapas de la transformación que se encuentran al final del cuadro.

Los valores asignados en la tabla son aproximados, y han sido otorgados con base a un cálculo del área útil ya urbanizada/edificada versus la proyectada. Como se puede apreciar, las etapas de parcelación y planificación han sido cumplidas en un 100 % por los seis planes, si se tiene en cuenta que la parcelación ha sido acometida mediante la división predial y que la planificación se sobrellevó al ser adoptados los planes. Las siguientes etapas de urbanización y construcción manifiestan diferente nivel de avance.

Tabla 1. Caracterización Conceptual del Área de Expansión

Gestión Urbanística			Plan Parcial					
			Meléndez (2002)	C&SB (01-2007)	Las Vegas (07-2007)	Bochalema (12-2007)	CIS (2011)	El Verdal (2013)
Elementos	Objetos	Área de Expansión	288,28 has de 1.652,85 has (17,44% del AE)					
		Suelo	101,94 ha	23,1 ha	62,7 ha	39,6 ha	29,27 ha	31,6 ha
	Agentes	Público	DAPM, CVC, EMCALI, Metrocali					
		Privado	Propietario	1	2	4	3	3
	Constructora		Meléndez S.A. y Buenavista	-	-	Solanillas, Bolívar Colpatria-Alpes,	Consortio Patio Sur	Jaramillo Mora
Operaciones	Asignación Uso		Estatuto de 1993	Poligonal G (AA Residencial R2)	Poligonal D (Residencial de parcelaciones)	Poligonal G (AA Residencial R2)	Poligonal D (Residencial de parcelaciones)	
			POT 2000	Actividad Residencial R2				
	Adquisición, tenencia, propiedad		Exclusiva. Mismo constructor.	Alianza entre propietarios.	Alianza:propietarios y Comfandi	Alianza entre propietarios		
	Conformación Morfotipológica		Supermanzanas. Agrupación de uni/multifamiliares en conjunto horizontal. (5-12 pisos)	Supermanzanas. Agrupación de multifamiliares en conjunto horizontal. (3-5 pisos)	Supermanzanas. Agrupación de uni/multifamiliares en conjunto horizontal. (8-10 pisos)	Supermanzanas. Agrupación de uni/multifamiliares en conjunto horizontal. (8-10 pisos)	Agrupación horizontal de edificios aislados. (3-5 pisos)	Agrupación de uni/multifamiliares en conjunto horizontal. (8-10 pisos)
Transformación	a. Parcelación (hijuelas)		100%	100%	100%	100%	100%	100%
	b. Planificación		100%	100%	100%	100%	100%	100%
	c. Urbanización		15%	21%	45%	61%	30%	34%
	d. Construcción		10%	21%	32%	34%	0%	0%

Fuente: Tabla elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Decretos N° 537 de 2002, N° 031 de 2007, N° 430 de 2007, N° 0815 de 2007, N° 0696 de 2011, N° 411.0.20.0064 de 2013).

2.3. Parcelación

El objeto de transformación son las 1.652,85 has del AE y las 288,28 has que suman los seis planes. El área tiene un carácter suburbano, y lo que define el suelo es la división predial y su propiedad. La primera corresponde a un trazado de hijuelas que sigue el sentido de los canales de aguas de occidente a oriente a la vez que continúa los bordes de antiguas haciendas. La segunda refiere a una alta concentración de la tierra en pocos propietarios a veces de única propiedad o múltiple por herencia. Algunas propiedades datan de antiguos ejidos, después de grandes haciendas e ingenios para terminar en subdivisiones a causa de herencias. La concentración de la tierra es un factor histórico en Cali.

La propiedad fue de la mano de una actividad que se caracterizó por ser de cultivo de caña y ganadería como de hacienda. Es el caso de Meléndez que anteriormente era Ingenio azucarero y de Las Vegas, de El Carmen y de El Verdal que constituían haciendas.

Se tiene que el AE ya sobrellevó la etapa de parcelación, la división predial data de hace muchas décadas. La propiedad constituye un criterio de planificación pues es conforme a ella que se formulan los planes. Quizá la única implicación que tiene tal dimensión de área sea la magnitud del desarrollo que proyecta y su temporalidad. Se encuentran variadas y enormes áreas que oscilan entre las 23 y las 101 has. Esto conlleva un enorme esfuerzo de gestión como la masiva producción de suelo y el reto de producir no sólo lo colectivo de escala barrial como de la escala zonal.

2.4. Planificación

De acuerdo con Bellido la planificación es una etapa dentro del universo de la gestión urbana. Es el momento en que bajo una idea preconcebida se asignan usos y funciones a un territorio a fin de delimitar y especializar los mismos. Sin embargo, se cree que más allá de especializar usos en la planificación se espacializan decisiones.

En este sentido, la gestión urbana está durante todo el proceso de transformación del territorio, desde su prefiguración e inclusive una vez culminada la intervención física; quienes habitarán el territorio transformado continuarán siendo agentes de la gestión por vivir el territorio en un proceso continuo de producción y reproducción de formas, ya no tanto

físicas como funcionales. La producción de la forma tiene varios momentos: cuando se planifica y diseña y cuando se ejecuta.

Bajo la idea que la planificación es la primera fase en la gestión, es importante saber cómo se da ésta. El decreto 2181 de 2006 reglamenta parcialmente las disposiciones sobre PP de expansión y establece tres etapas para su aprobación: formulación y revisión, concertación y consulta y adopción. Ya que un lineamiento es el proceso, vale la pena mencionar que éste se compone por la radicación, la viabilidad, la reglamentación de usos, las concertaciones, la aprobación y la final adopción. De estas etapas se destaca su sujeción a unos lineamientos, definidos entre otros por las determinantes, el concepto de viabilidad emitido por planeación y las concertaciones con el DAPM, la CVC, la comunidad y el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial (CCOT).

El proceso de formulación y aprobación de los planes evidencia una similitud entre los dos marcos regulatorios de los PP: el decreto municipal 1153 de 2000 –que para la fecha era el marco regulatorio de PP en Cali– y el 2181 de 2006. En términos generales el proceso no tomó más de 2 años para los primeros cuatro planes, pero a partir de CIS el proceso se alarga y El Verdal tarda 6 años en aprobarse. Hoy hay planes que llegan a 8 años en formulación. (Ver anexo 7).

La anterior afirmación incluye apreciaciones sobre los otros planes no aprobados que si bien no son objeto de esta investigación resulta útil considerarlos pues comparten la gestión y los obstáculos de ejecución de los planes adoptados.

La gestión se da desde la institucionalidad, es la formalidad del proceso normativo que produce lineamientos. Sin embargo, existe otra gestión que también produce criterios desde afuera de la institucionalidad. Esta otra gestión se da entre los diferentes agentes que ejecutan la transformación en el proceso de su diseño.

En la interacción entre los agentes –propietarios, urbanistas, promotores, constructores y entidades públicas y privadas–, el marco regulatorio y las posibilidades de aprovechamiento del suelo surgen elementos que condicionan el desarrollo y producen un efecto en la gestión. En el proceso nuevas variables entran en juego y ya no sólo lo consignado en el POT y en las determinantes rige la planificación. La gestión se da también por fuera de las normas y se da en el contexto. Esto se verá sobre todo en la gestión de las

estructuras que condicionan el desarrollo y en otras que potencialmente solucionarían objetivos de ciudad en lo colectivo.

Los lineamientos, criterios y marco regulatorio representan en esta investigación las reglas de juego y se constituyen por el POT, la política ya mencionada y las determinantes. Éstas especifican las condiciones de formulación en cuanto a la delimitación del área de planificación, los sistemas estructurantes, las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo, los bienes de interés cultural, las afectaciones y normas urbanísticas, y la vigencia. (Decreto 2181 2006, art. 6) En torno a estos elementos se da la gestión en el marco de la institucionalidad.

Sólo los dos últimos planes CIS y El Verdal tuvieron determinantes, los demás se rigieron por el 1153. Sin embargo, los alcances de éste último fueron muy escasos en tanto que las exigencias no eran notables y el proceso de aprobación desconocía las etapas de concertación con diferentes figuras de la sociedad. Si bien definía los aspectos que debían incluir los planes en su formulación, los asumía genéricamente sin especificar elementos que resaltarán.

De cualquier manera, se percibe un esfuerzo creciente por incorporar los sistemas estructurantes en la formulación, entre los planes del 1153 y los del 2181. Igualmente se nota un cambio al hacer obligatoria la concertación con otros agentes distintos a planeación municipal. Se puede identificar una evolución en los lineamientos; prueba de ello es su incorporación bajo el concepto de determinantes.

Otra prueba de lo anterior es el hecho que cada vez se tornan más minuciosos, convirtiéndose en requisitos de obligatorio cumplimiento que condicionan el carácter que adoptará el plan. Sin embargo, esta profundización se evidencia sobre todo en los temas ambientales y de SSPP en lo que respecta a los planes aún no aprobados.

Cinco sistemas deben ser revisados y resueltos en la formulación de un plan: el ambiental, el de SSPP, el vial, el de espacio público y equipamientos colectivos y el de patrimonio, y para cada uno hay elementos significativos en el área. La razón de ser de un PP frente a cada sistema es garantizar su satisfacción a favor de la ciudad. Y es el modelo de gestión el que debe dar garante de su alcance.

El río Lili como elemento estructurante permitió a los planes realizar una propuesta de recorridos peatonales y de ciclo vías que compone su oferta de espacio público. Éste constituye a los planes CIS, El Verdal, Meléndez y en menor medida Las Vegas. Los demás planes aprobados y no aprobados contienen canales de agua que van de occidente a oriente y algunos humedales. Otra estructura, el Cinturón Ecológico que afecta a Meléndez y Las Vegas, es una estructura ambiental con propósitos de espacio público que data de 1986.

Estas estructuras componen el área y definen los diseños urbanísticos. Se tiene a su vez la serie de haciendas que fueron declaradas bienes de interés cultural de la nación y del municipio como la Hacienda Cañasgordas y Piedragrande, en el primer caso y las Haciendas El Capricho, Cachipay, El Recreo, entre otras en el segundo caso. Éstas han impuesto restricciones de aprovechamiento como constituyen elementos constitutivos del espacio público. Ningún bien inmueble de patrimonio afecta a alguno de los seis PP, como sí lo hacen las especies arbóreas samanes y ceibas.

A partir de la oleada invernal de 2011 la CVC –como autoridad ambiental encargada de concertar los planes del CCJ– exigió resolver las crecidas, producto de periodos de fuertes lluvias mediante canales de drenaje y lagunas de regulación no sólo al interior de cada plan como en el manejo externo. Si los SSPP han sido la razón del retraso de la ejecución de los primeros planes el alcantarillado pluvial ha sido el meollo para los planes aún en revisión. Y ambos han debido ser resueltos mediante la conformación de fideicomisos.

El manejo de las aguas lluvias internas como externas de cada plan no hizo parte de los lineamientos de formulación. No obstante, a razón de una situación fortuita fue incorporado su manejo, lo que condujo a la contratación de estudios y a la incorporación de canales de manejo como lagunas de amortiguación en los diseños de los planes. Aunque esto no aplica para todos los planes aprobados fue necesario ajustar los diseños para su incorporación. Se tiene sobre todo el manejo del río Lili que conllevó la construcción de un dique el cual será promovido mediante fideicomiso.

Por otro lado, el esquema vial para el área fue trazado en su versión definitiva en 2010. (Bonilla 2011, pág. 57) Por su parte, los SSPP han representado mayor gestión. Además de la inexistencia de redes matrices en el área se tiene que EMCALI, la empresa municipal que presta los servicios domiciliarios, no tiene la capacidad financiera para realizar

la inversión y construir las redes. EMCALI determinó efectiva posibilidad de conexión a SSPP a los diferentes planes bajo la restricción de inexistencia de infraestructura la cual recomendó adecuar mediante la constitución de fideicomisos. Esto imprimió un agravante en la medida que cargó a los planes con la tarea de construir las redes matrices. (Bonilla 2014a)

Estas referencias se han citado para precisar que existen lineamientos que no fueron enteramente definidos desde la gestión institucional, pero se surtieron o completaron en el transcurso del tiempo. Si bien el POT no definió un Plan de Servicios Públicos ni EMCALI diseño el trazado de las redes para el área, como tampoco se dibujó el esquema definitivo de la red vial en el 2000, ambos lineamientos se surtieron en el tiempo. El Plan no se formuló pero se realizaron estudios que definieron la extensión de la red de servicios. El esquema vial se finiquitó en 2010. Por otro lado, el suceso de la ola invernal convocó a estudios de manejo hídrico en 2012 que produjo una red de alcantarillado pluvial para el conjunto del AE.

Parte de la gestión se da por fuera de la institucionalidad. Si bien habría sido ideal que estos componentes se hubieran previsto desde el inicio, no se puede descartar su obtención ni que ésta fue producto de una gestión. No de una gestión promovida por planeación municipal como se esperaría, como sí de una gestión suscitada por los agentes en su interacción para la producción de formas urbanas.

2.5. Urbanización

En visita al área de cada plan como a las salas de ventas de los proyectos inmobiliarios se encontró que el más avanzado en términos de urbanización es Bochalema seguido de Las Vegas y Meléndez es el de menor avance. No obstante, podría El Carmen ser el último ya que sólo un proyecto se ha realizado y será casi el único que se materializará. (Vallecilla 2014)

Surge entonces la cuestión del retraso en la ejecución de los planes. Meléndez y El Carmen manifiestan el mayor atraso siendo de los primeros aprobados hace 13 y 8 años respectivamente. Su localización les imprimió una limitación de desarrollo por falta de conexión inmediata a SSPP. Aunque Meléndez se encuentra próximo a la ciudad consolidada

presentó una restricción de conexión que debía ser resuelta por EMCALI según quedó consignado en el documento técnico de soporte.

Por su parte, El Carmen se encuentra en el extremo sur del área y no cuenta con más alternativas de conexión que a la red rural o mediante solución individual de cada servicio. EMCALI manifestó que no habría prestación de SSPP de manera inmediata y aun así fue aprobado. El plan propuso resolver la provisión de agua a través de acueductos privados o comunitarios; el alcantarillado sanitario mediante pozos sépticos y una pequeña PTAR; y el alcantarillado pluvial mediante la descarga en las acequias existentes o en canales adecuados a futuro. Aunque la libertad de empresa está regulada por la ley de SSPP no resulta ambientalmente conveniente la proliferación de PTARs.

Ha sido la indefinida e irresuelta red de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial sino el principal motivo de retraso del desarrollo del CCJ. EMCALI manifestó su incapacidad para resolver las inversiones en redes matrices debido a una limitación de recursos, lo que retrasó la ejecución de los planes adoptados y el congelamiento de los demás. (Bonilla 2011, pág. 22) Por lo anterior, en 2006 EMCALI contrató un Estudio de Alternativas de dotación de los SSPP de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial para el AECCJ que consistió en una pre factibilidad de alternativas de dotación y estableció tres sectores según la posibilidad de conexión.

El sector con la posibilidad más inmediata de conexión se encuentra entre la calle 25 y la 48 y entre el río Lili y la carrera 118. Lo que queda por fuera pero contiguo puede conectarse mediante bombeo. Los demás sectores deben realizar más estudios para definir su conexión. En este sentido, dos fideicomisos se han conformado para resolver las conexiones a acueducto y alcantarillado, energía y telecomunicaciones y la construcción del dique de protección del río Lili. El Fideicomiso Las Vegas – Ciudad Meléndez – Valle del Lili Oriental se constituyó en 2005 para el sector norte del área, de color verde en la imagen 4. En 2008 se conformó el Fideicomiso Corredor Cali Jamundí con cerca de 800 has, trazado en color azul. En la imagen los sectores en amarillo y rosado deben realizar más estudios para definir la ingeniería de conexión.

Este último es el de mayor envergadura y abarca las obras matrices de acueducto, alcantarillado, telecomunicaciones como el dique de protección del Río Lili, las cuales deben

ser aprobadas por EMCALI, CVC y DAPM para su ejecución. (Zetco 2014) El tema del manejo pluvial se convirtió en un determinante desde la ola invernal de 2011. Se suma el hecho que las aguas de escorrentía constituyen un factor crítico para el área, ya que se trata de un sector que por sus condiciones ambientales recibe los drenajes de derivaciones del río Pance que producen inundaciones en épocas de alta precipitación, y ante un escenario de urbanización deben ser resueltas. Este factor fue incorporado a partir del estudio de 2013 sobre el manejo integral de aguas lluvias, realizado por el Municipio y EMCALI bajo solicitud de la CVC. (Bonilla 2014, pág. 25)

Imagen 4. Sectorización de la posibilidad de conexión a SSPP del AE



Fuente: (Bonilla 2014, pág. 24) cita a (Hidrooccidente 2005).

De los planes estudiados, Las Vegas y Meléndez componen el primer fideicomiso, y Bochalema, CIS y El Verdal componen el segundo; El Carmen no hace parte de ninguna figura similar. Es de saber que los tres primeros planes constituyeron los fideicomisos una vez sido aprobados. Es en la ejecución que enfrentaron el problema de la no disponibilidad de servicios y de la consecuente imposibilidad de aprobar licencias de urbanización y construcción. En general, los planes fueron aprobados bajo la posibilidad de SSPP más no la

disponibilidad inmediata. Esto no es más que una posibilidad de desarrollo de papel, un protocolo.

La figura de los fideicomisos se ha realizado bajo el aporte de dinero de los propietarios y urbanizadores de los planes quienes a cargo de Alianza Fiduciaria S.A. costean parte de las cargas de las redes principales de servicios domiciliarios, infraestructura que posteriormente deberá ser entregada a EMCALI quien asumirá la prestación del servicio. (Zetco 2014) Esta situación hace cuestionable la efectividad de la planeación y la función de los entes municipales, ya que como consignó la política de Expansión y Control de Bordes en el POT era condición para la urbanización del AE la disponibilidad de SSPP, situación que irresuelta por EMCALI tuvo que ser abordada por los propietarios.

Se discute así la disposición y aprobación de suelos de expansión bajo condiciones irresueltas de servicios domiciliarios. Se podría pensar en haber dispuesto el suelo de expansión por etapas, con lo cual se garantizaría una extensión direccionada y continua de las redes de servicios y se evitaría el tradicional crecimiento brincado de Cali.

Sin embargo, para Matilde Lozano (2014) –arquitecta urbanista asesora del PP Las Vegas– el desarrollo del AE se podría haber dado por etapas cuando el Estado aún era propietario de los SSPP. Pero, bajo el régimen de SSPP –Ley 142 de 1994– que concibe a la prestación como un servicio y permite la libertad de empresa, cualquier agente puede organizarse y prestar de manera privada el servicio, como hizo El Carmen. Bajo esta realidad resulta difícil conseguir un crecimiento urbano continuo.

Con todo, no sólo la prestación de SSPP condiciona conseguir un desarrollo continuo del AE, la división predial y las preexistencias hacen su parte. Como se dijo, la división predial y la propiedad son características del AE. Como se verá más adelante existen planes en manos de hasta un solo propietario lo cual se mantiene para los demás planes que no son objeto de esta investigación. La propiedad puede ser única como en el caso de Meléndez, compartida entre familiares herederos como en Las Vegas o constituida por acuerdo para sumar las 20 has requisito para formular PP como sucedió con El Verdal.

Es así como la propiedad define un criterio como una escala de desarrollo, lo cual representa una particularidad: facilita la planificación. Una cosa es gestionar entre 5 propietarios en un escenario de expansión urbana como sucede en el caso del CCJ y otra muy

distinta entre 100 en renovación urbana. No obstante, constituye significativos retos desarrollar extensas áreas.

De la misma manera, surge el interrogante de si se aprueban suelos que van de acuerdo a la demanda poblacional o por otras razones. Cuando el parámetro es la propiedad y no hay restricción a la aprobación de suelos no se crece de manera continua o conexa y difícilmente por etapas.

Lograr que se dispongan los suelos que realmente se necesitan, incorporando los elementos y estructuras convenientes implicaría que el municipio fuera el propietario del suelo lo cual no es el caso. Como sucede en muchas ciudades el municipio no es propietario de la tierra por lo cual no queda otra opción que el sector privado produzca el desarrollo bajo un marco normativo definido por la autoridad municipal.

Existe otro elemento, las preexistencias o desarrollos existentes los cuales imprimen un obstáculo para el desarrollo del área. Dado que el AE no es un suelo virgen sino de usos suburbanos existen algunas ocupaciones, parcelaciones o edificaciones aisladas como la Parcelación Andalucía o la Universidad Autónoma. Las implicaciones de estos elementos residen en que al no incorporarse a una formulación de plan quedan como suelos no intervenidos que fragmentan o dilatan el paso de vías o servicios domiciliarios.

Esta situación se presenta sobre todo muy fuerte en el medio del área donde hay varios vacíos no por ausencia de edificaciones como por la aún inexistente falta de intención de formular algún plan. (Ver plano 2 de Usos Propuestos en el Área de Expansión). En este sentido, se pueden identificar cuatro sectores de PP. El primero al norte del CCJ, el segundo al medio y dos al sur, el tercero al norte de la vía Cali – Puerto Tejada y el cuarto al sur de la misma. Los sectores dos y cuatro constituyen hoy vacíos en formulación de plan y se componen de parcelaciones y edificaciones aisladas. Queda la duda sobre cuándo y cómo serán incorporados al desarrollo del área.

2.6. Construcción

Si la etapa de urbanización presenta retraso la etapa de construcción apenas inicia. Los planes más avanzados son Bochalema seguido de Las Vegas y Meléndez; CIS apenas ha

iniciado con excavaciones y El Carmen se detuvo tras la construcción de la Fundación Óscar Scarpetta. El Verdal aún no comienza esta etapa.

Las constructoras desempeñan un papel importante pues son las que ejecutan lo dispuesto en el plan; algunas de ellas tienen predominancia. Meléndez tiene la particularidad de que el propietario del suelo es el mismo promotor y constructor, por lo cual es la Constructora Meléndez S.A. quien asume casi la totalidad del desarrollo. La Constructora Buenavista S.A. también acompaña este proceso mediante la compra de lotes a la sociedad de Meléndez. En este sentido, son dos empresas las que desarrollan los suelos del primer PP.

De manera similar El Verdal es promovido y construido en su mayoría por Jaramillo Mora S.A., quien guarda cercanía con Alianza Fiduciaria S.A. uno de los propietarios mayoritarios del suelo. Por su parte, en Bochalema existen al momento tres constructoras Bolívar, Solanillas S.A. y Alpes S.A. y Colpatria de las cuales la primera acoge la mayor cantidad de proyectos inmobiliarios con siete de quince.

Existen varias modalidades de ejecución de un PP: mediante la venta de lotes sin obras de urbanización, mediante la venta de globos de suelo con sólo las obras de urbanización primaria además de las cesiones obligatorias, mediante la venta de globos de suelo con las obras de urbanización primarias y secundarias además de las cesiones obligatorias, o mediante la venta de lotes urbanizados, con cesiones y construidos.

Excepto por la venta de lotes sin urbanización que realiza Meléndez a Buenavista y por la venta de lotes sólo con las obras de urbanización primaria además de las cesiones obligatorias que realizan Bochalema y CIS, es una constante que la modalidad de ejecución de los planes sea mediante la disposición y urbanización de lotes con sus cesiones correspondientes y la construcción y venta de los inmuebles. Esto se da ya que en la mayoría de los planes existe una relación directa entre el propietario y el constructor (Meléndez, Bochalema, Las Vegas y El Verdal), como que el plan fue formulado con el propósito exclusivo de desarrollar una infraestructura específica (El Carmen y CIS).

En términos generales, se encontró que los planes se han desarrollado de manera consecuente con lo proyectado. Se parte del hecho que cada unidad de gestión constituye una entidad independiente que puede ser ejecutada de manera global o parcial mediante proyectos urbanísticos siempre y cuando cumpla con sus obligaciones. Bochalema propuso desarrollar

primero la unidad de gestión de vivienda de interés social, la cual compone hoy conjuntos de vivienda horizontal ya habitados.

De la misma manera, Meléndez definió como primera unidad de gestión la localizada al occidente del río Lili, donde se han desarrollado viviendas unifamiliares y multifamiliares en modalidad horizontal y en conjunto cerrado. Lo anterior fue confirmado mediante visitas a las áreas de los planes. Por su parte Las Vegas inició con proyectos urbanísticos de la unidad de gestión tres ya que era la que contaba con disponibilidad de SSPP, y desarrolló viviendas unifamiliares en loteo individual y multifamiliares en agrupación horizontal.

3. PROPUESTAS DE CIUDAD

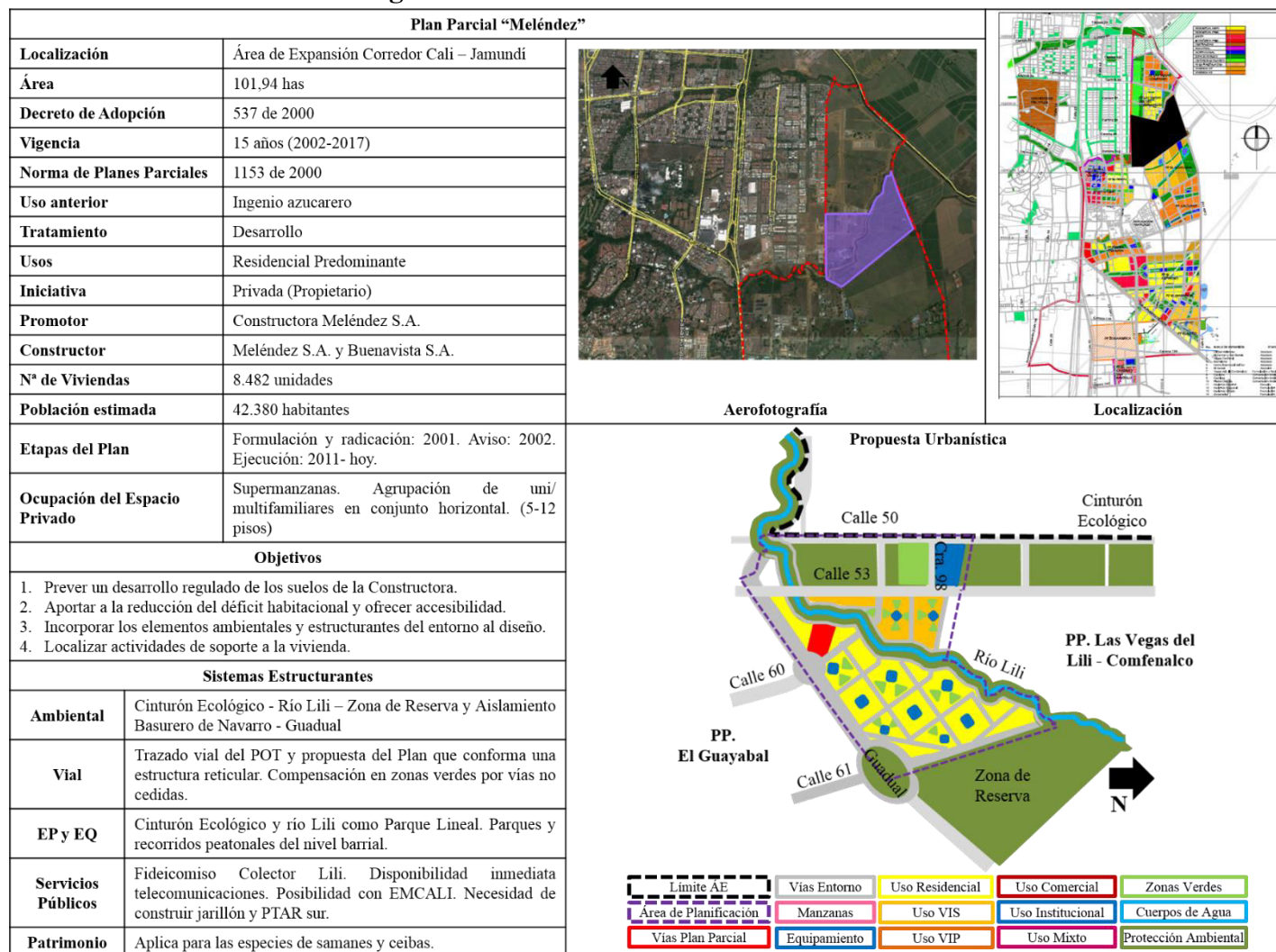
Ya descrito el proceso de formulación que ha sobrellevado el área se presenta la propuesta de ciudad que realizan los seis PP. Para ello, se construyeron seis fichas técnicas que resumen los atributos principales de cada plan respecto a sus características básicas, sus objetivos, el planteamiento frente a cada sistema estructurante y la propuesta de desarrollo inmobiliario.

Cada ficha tiene dos partes. Primero, una caracterización conceptual y funcional acompañada de aerofotografías, esquemas respecto y gráficas que precisan la localización del plan dentro del contexto como en su planteamiento urbanístico general. Segundo, una caracterización morfotipológica –esto es de la forma urbana y de la tipología del desarrollo inmobiliario– que reúne los trazados urbanísticos en cuanto a espacio público, espacio privado y usos, y donde mediante gráficas se intenta sintetizar el diseño urbano de cada plan como la oferta de espacios colectivos y particulares.

La razón de este ejercicio metodológico es analizar la forma y la tipología del trazado urbano, la disposición de los espacios públicos y privados y el tipo de construcción que se proponen. Se encuentran así patrones y se logra identificar la conformación de una estructura territorial a base de un uso residencial predominante, unos corredores ambientales fuertes y una concentración de actividades económicas de niveles zonales como barriales que pueden dinamizar la vida urbana. Las fichas componen imágenes y se presentan en el orden de aprobación del plan, así:

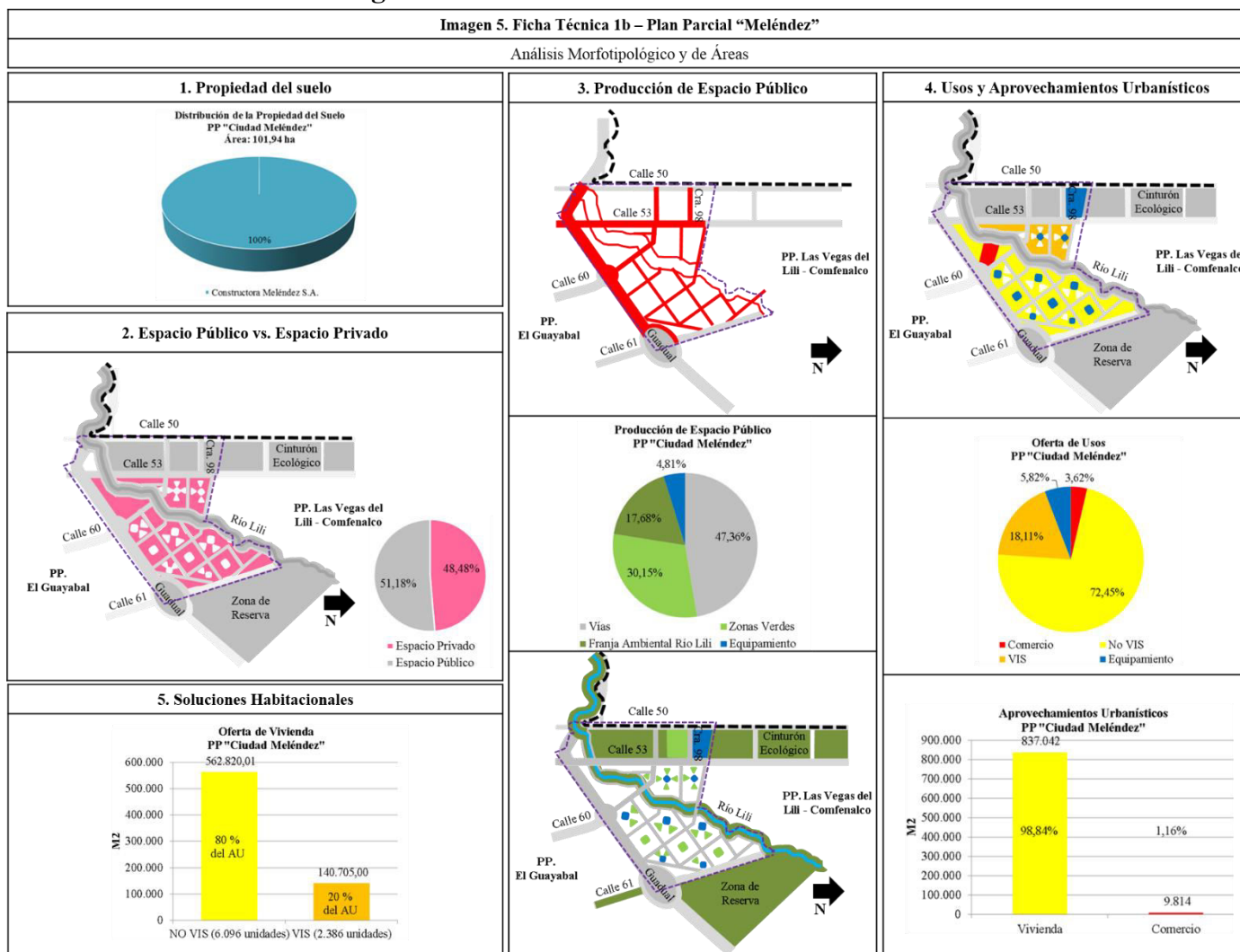
- Imagen 5 y 6: Ficha Técnica 1a y 1b Plan Parcial Meléndez
- Imagen 7 y 8: Ficha Técnica 2a y 2b Plan Parcial El Carmen y San Bartolo
- Imagen 9 y 10: Ficha Técnica 3a y 3b Plan Parcial Las Vegas de Comfandi
- Imagen 11 y 12: Ficha Técnica 4a y 4b Plan Parcial Bochalema
- Imagen 13 y 14: Ficha Técnica 5a y 5b Plan Parcial Centro Intermodal del Sur
- Imagen 15 y 16: Ficha Técnica 6a y 6b Plan Parcial El Verdal

Imagen 5. Ficha Técnica 1a Plan Parcial Meléndez



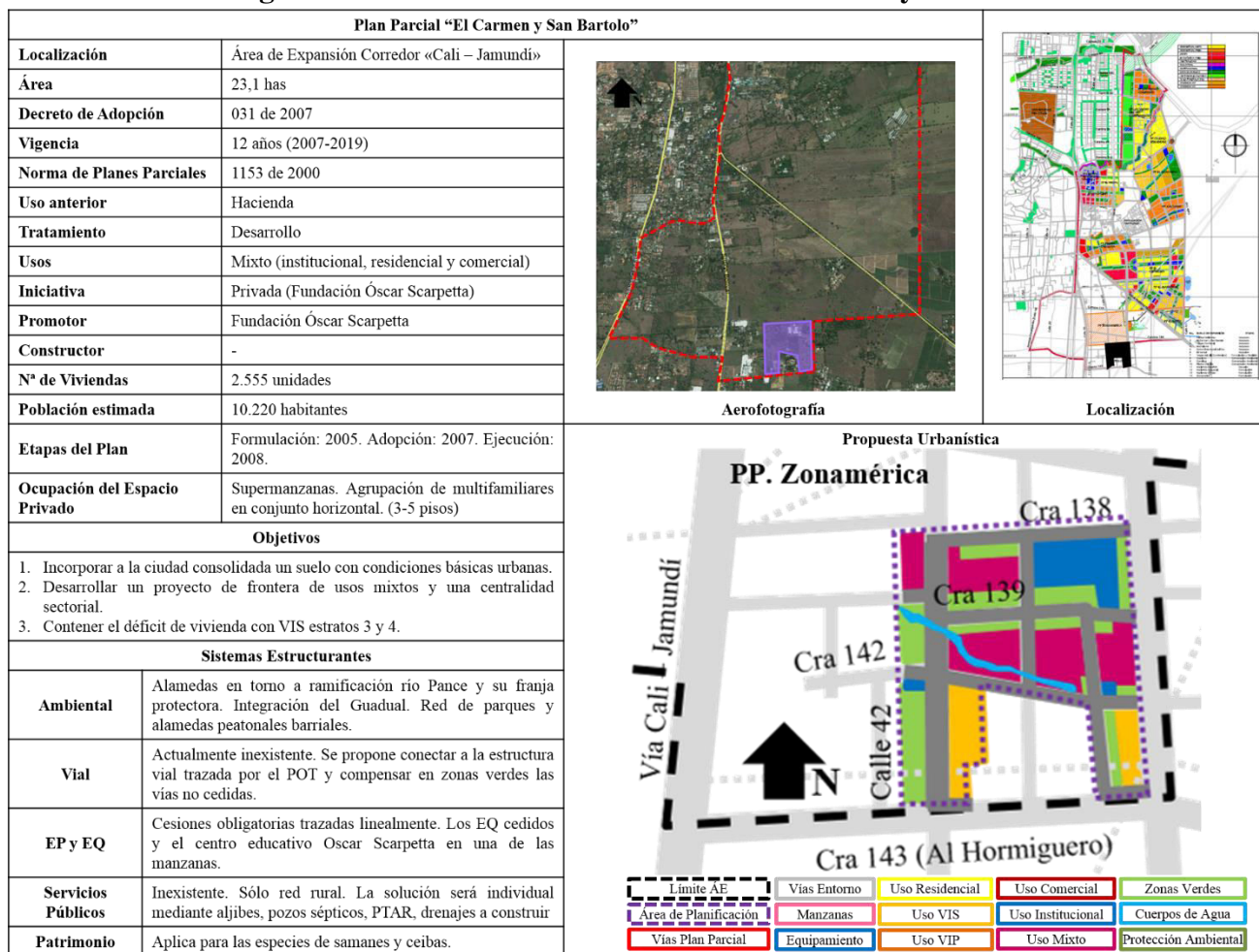
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 537 de 2002 y DTS Plan Parcial Meléndez.

Imagen 6. Ficha Técnica 1b Plan Parcial Meléndez



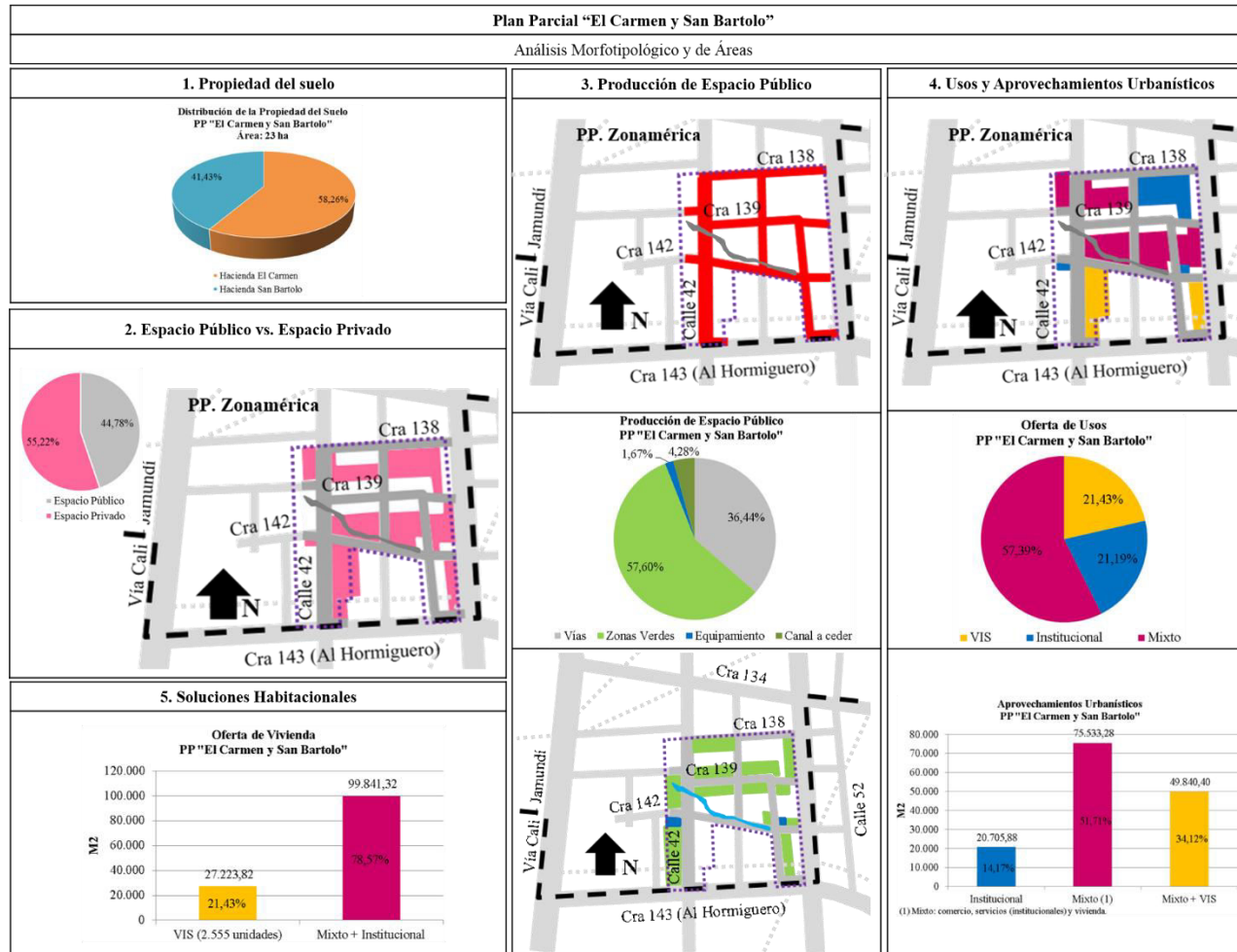
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 537 de 2002 y DTS Plan Parcial Meléndez.

Imagen 7. Ficha Técnica 2a Plan Parcial El Carmen y San Bartolo



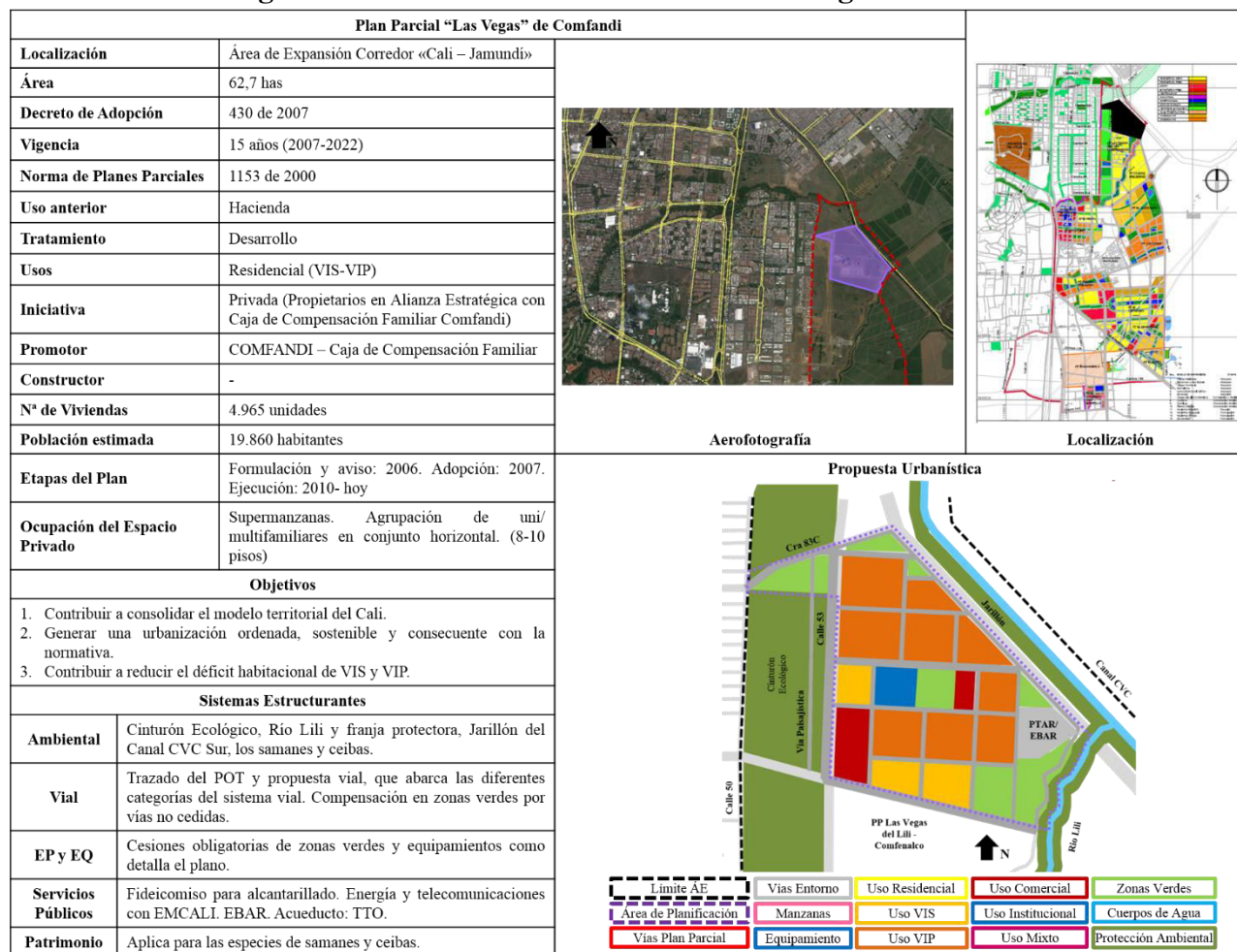
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 031 de 2007 y DTS Plan Parcial El Carmen y San Bartolo.

Imagen 8. Ficha Técnica 2b Plan Parcial El Carmen y San Bartolo



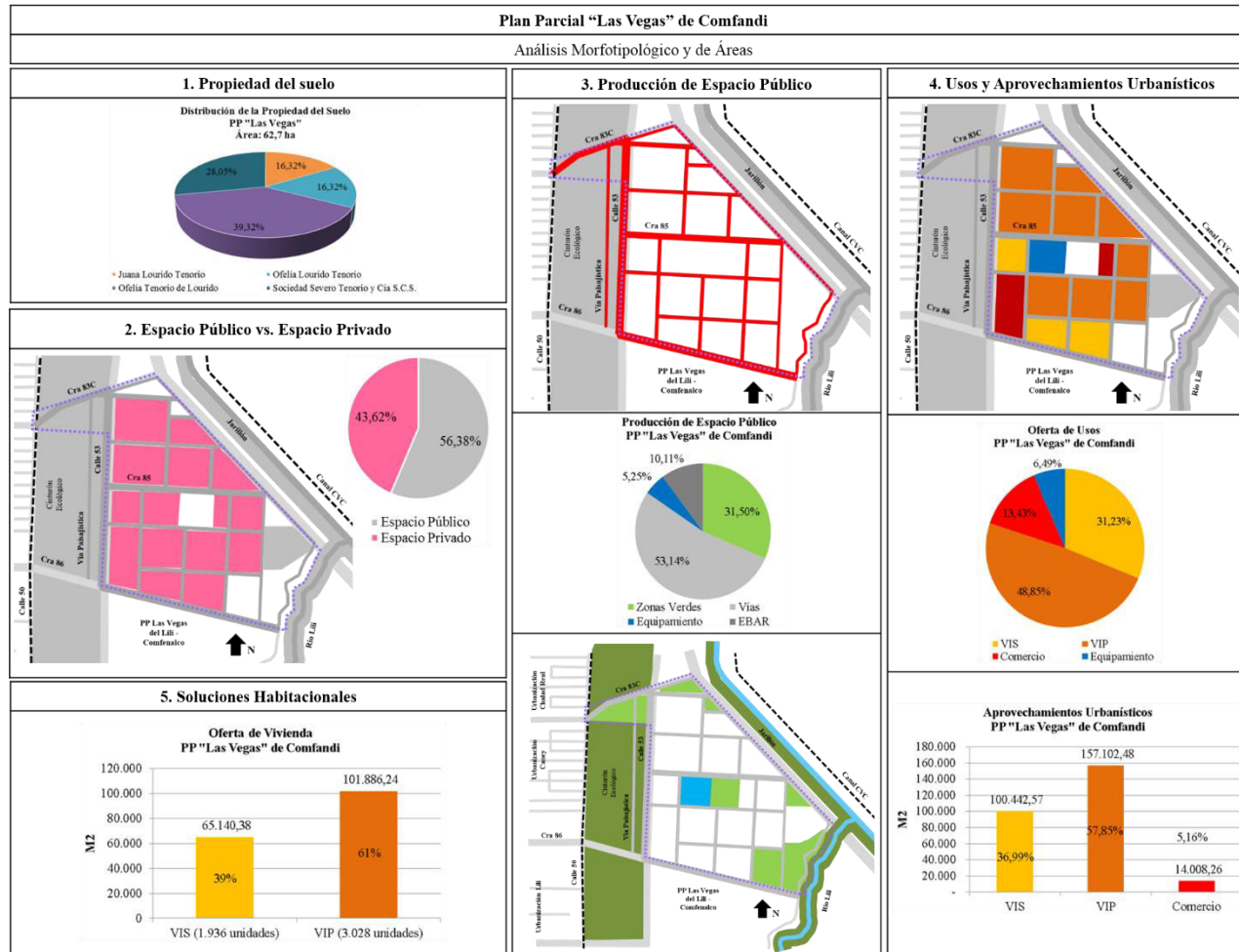
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 031 de 2007 y DTS Plan Parcial El Carmen y San Bartolo.

Imagen 9. Ficha Técnica 3a Plan Parcial Las Vegas de Comfandi



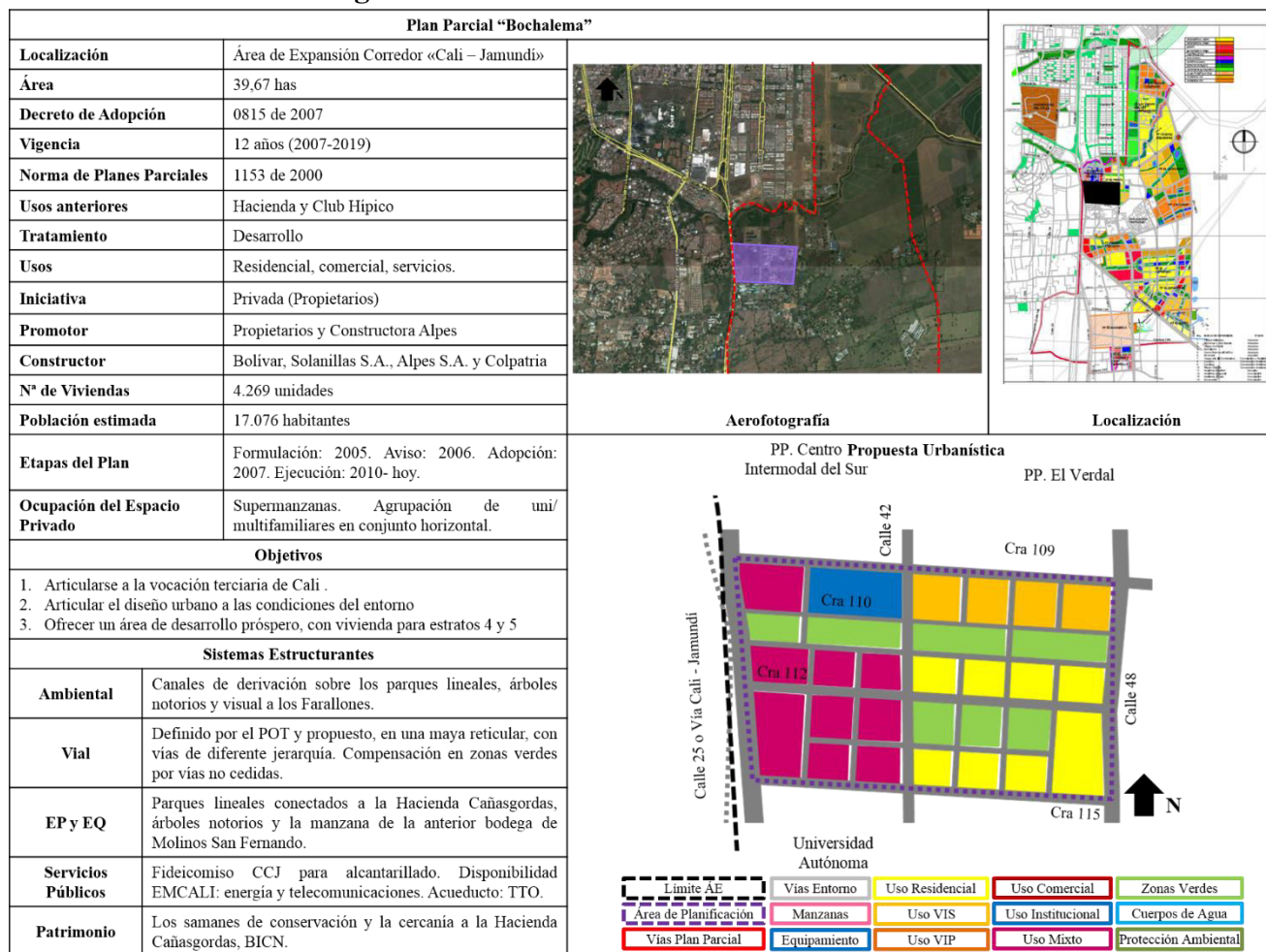
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 430 de 2007 y DTS Plan Parcial Las Vegas de Comfandi.

Imagen 10. Ficha Técnica 3b Plan Parcial Las Vegas de Comfandi



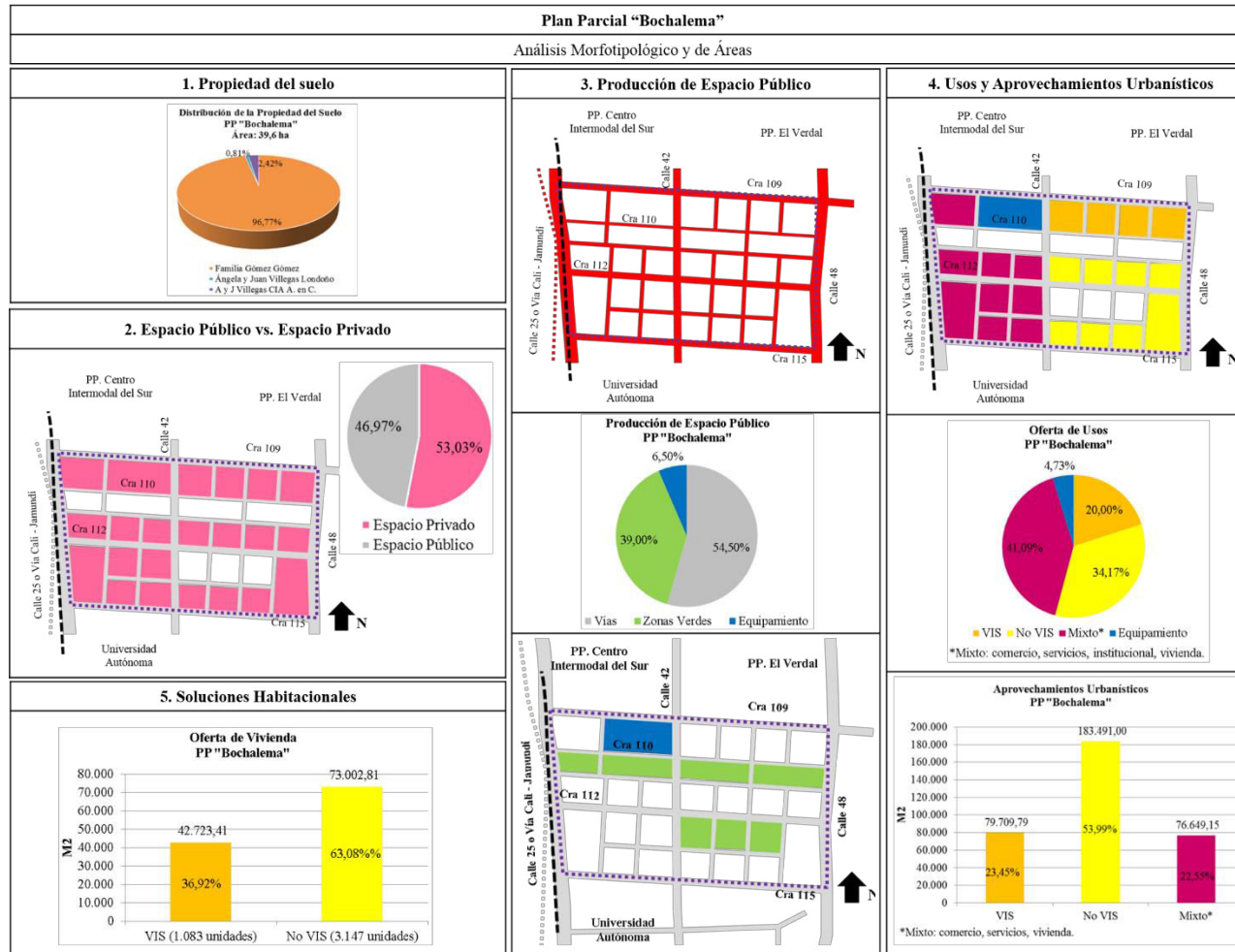
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 430 de 2007 y DTS Plan Parcial Las Vegas de Comfandi.

Imagen 11. Ficha técnica 4a Plan Parcial Bochalema



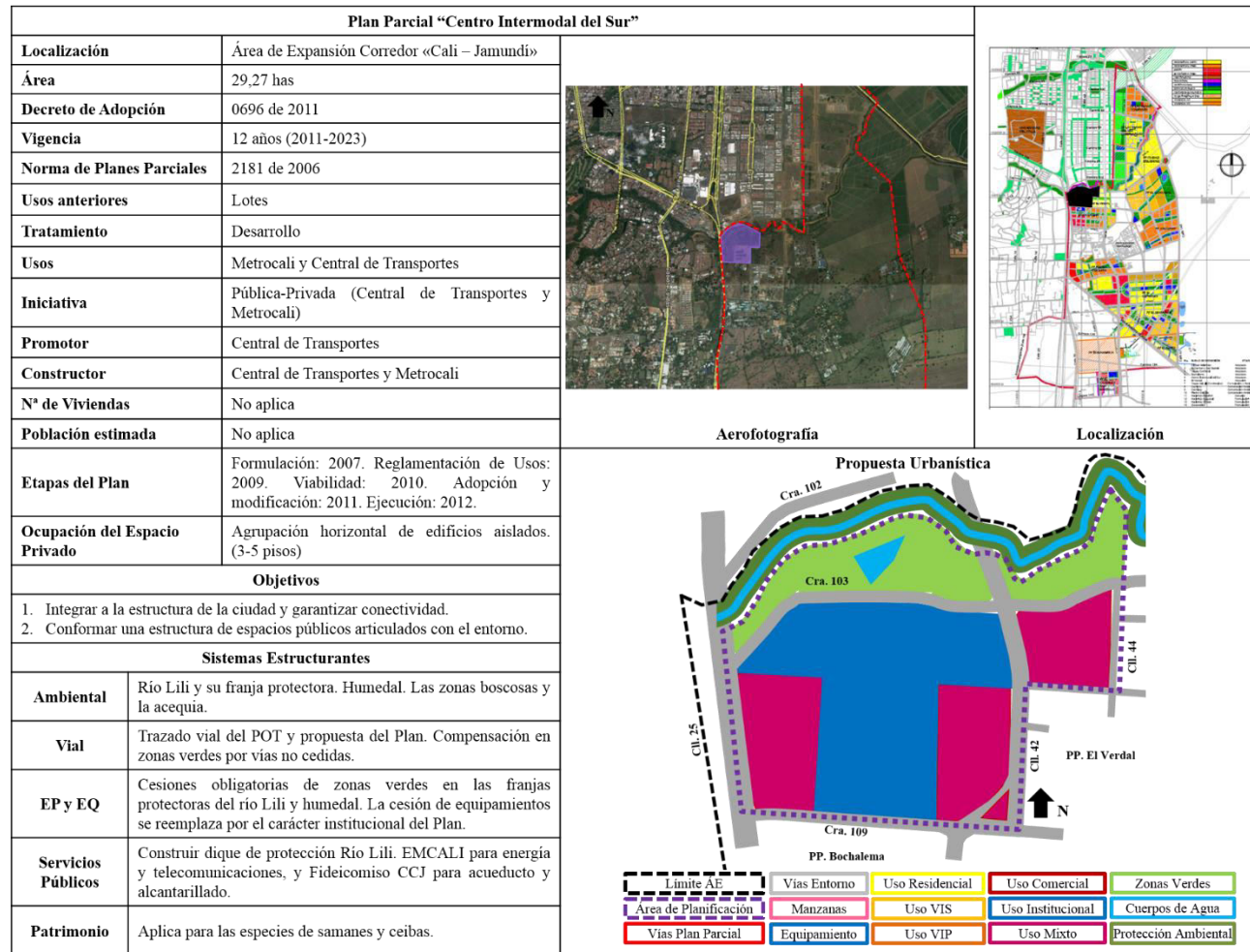
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 0815 de 2007 y DTS Plan Parcial Bochalema.

Imagen 12. Ficha Técnica 4b Plan Parcial Bochalema



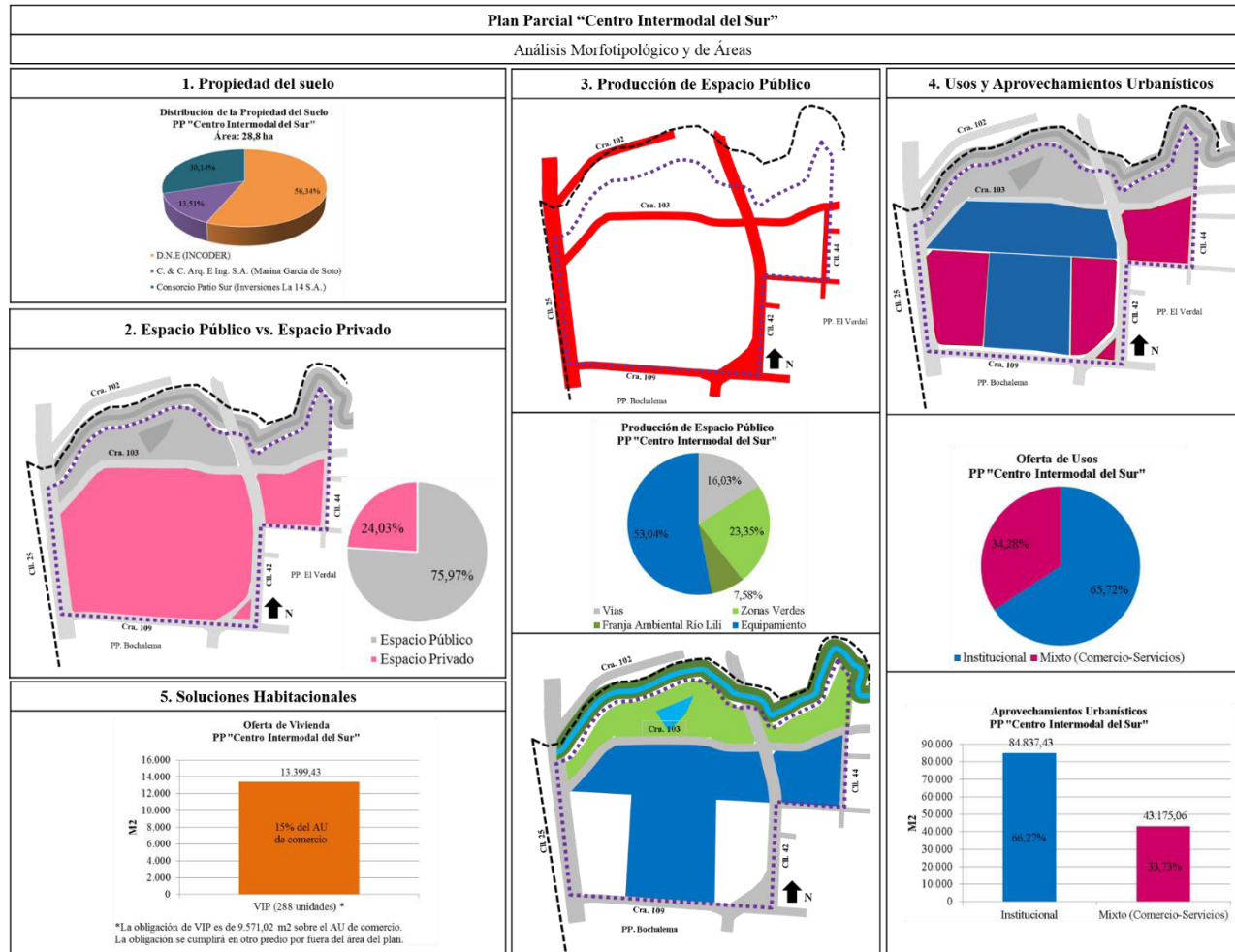
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 0815 de 2007 y DTS Plan Parcial Bochalema.

Imagen 13. Ficha Técnica 5a Plan Parcial Centro Intermodal del Sur



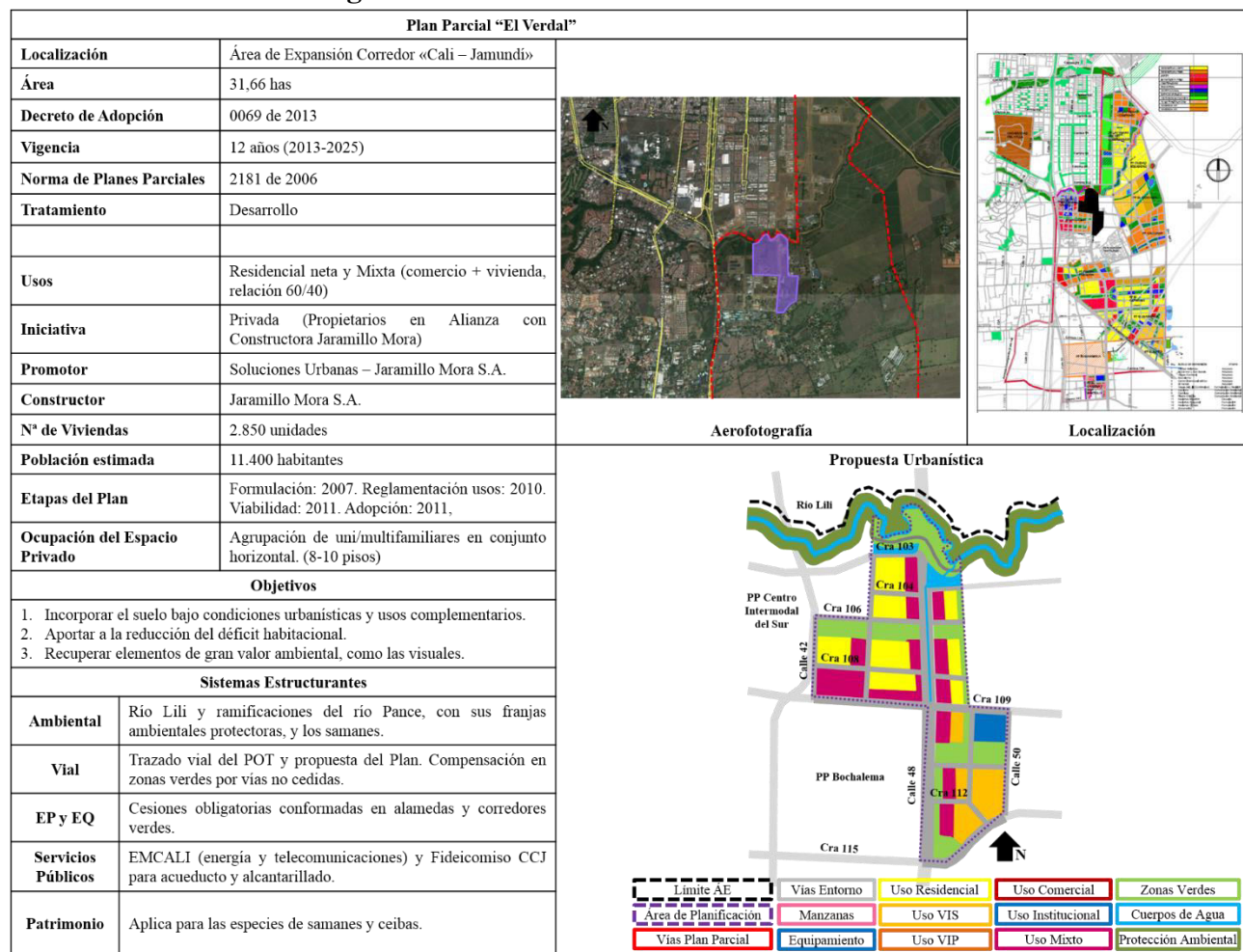
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 0696 de 2011 y DTS Plan Parcial Centro Intermodal del Sur.

Imagen 14. Ficha Técnica 5b Plan Parcial Centro Intermodal del Sur



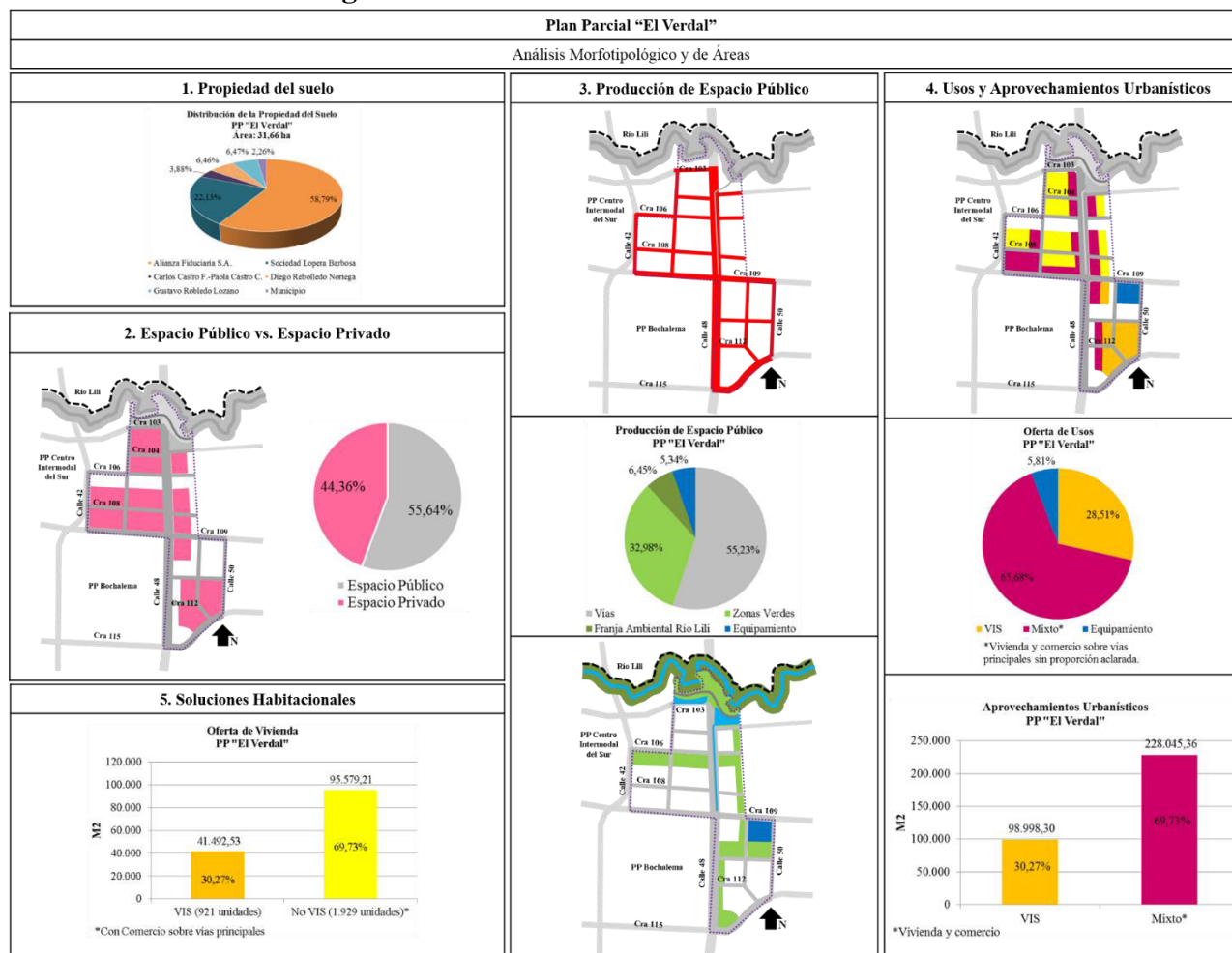
Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 0696 de 2011 y DTS Plan Parcial Centro Intermodal del Sur.

Imagen 15. Ficha Técnica 6a Plan Parcial El Verdal



Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 411.0.20.0064 de 2013 y DTS Plan Parcial El Verdal.

Imagen 16. Ficha Técnica 6b Plan Parcial El Verdal



Fuente: Ficha elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de Decreto N° 411.0.20.0064 de 2013 y DTS Plan Parcial El Verdal.

Al revisar el proceso de formulación de los primeros PP de expansión en Cali se descubre la existencia de un universo normativo y procedimental el cual desconocían las entidades públicas como los urbanistas en el momento. Para el ingeniero Óscar Ulloa, quien dirigió y acompañó la formulación y aprobación de los planes El Carmen, CIS y El Verdal “nadie sabía con qué se comía eso (la elaboración de un plan)”. (Ulloa 2014).

De manera evidente se encuentra que en los primeros intentos de formulación se pecó por falta de experticia. Ya se expuso que fue sino hasta 2010 que se aprobó el esquema vial definitivo para el área, a pesar que las vías se habían previsto desde el POT. Igualmente en ausencia de un esquema de extensión de los SSPP el desarrollo del área quedó restringida en los primeros momentos.

Sólo hasta CIS se dan las primeras concertaciones ambientales con la entrada en vigencia del decreto 2181 de 2006. Previo a éste la concertación ambiental era discrecional para planeación con lo cual sucedió que los primeros cuatro planes no sobrellevaron esta etapa. (Vallecilla 2014). Posteriormente enfrentaron conflictos en el manejo externo de las aguas lluvias lo que les ha obligado a incorporar soluciones de ingeniería.

Meléndez fue el primer PP de expansión. Adoptado en el 2002 sobrellevó el proceso más corto pues los diferentes actores –DAPM, CVC, EMCALI, CCOT y Consejo Municipal– no asimilaban aún el rigor de un proceso similar. Con un área que supera las 100 hectáreas, el plan es la perpetuación del rol de la Constructora Meléndez como agente promotor del extensivo desarrollo del sur de la ciudad. (Ciudad Meléndez 2014)

Para presentar la propuesta de ciudad de cada plan se emplearán cinco criterios contruidos en esta investigación con el propósito de exponer la producción de lo colectivo. En orden los criterios son: propiedad del suelo, espacio público vs. espacio privado, producción de espacio público, usos y aprovechamientos urbanísticos y soluciones habitacionales. El análisis es comparativo entre los planes frente a cada criterio.

3.1. Propiedad del Suelo

Hablar sobre la propiedad del suelo implica referir a los agentes cuya interacción define la operación y el resultado de la transformación. Ante todo se tiene claro que el PP como

instrumento de planificación está llamado a superar el obstáculo de la propiedad y garantizar que ésta no prime ante la obtención de intereses generales.

Se parte de que la concentración de la tierra en el área es definitiva y aunque las implicaciones de ello tienen que ver con magnitudes de inversión y crecimiento, que a su vez cuestionan la temporalidad o necesidad de la dimensión de desarrollo proyectada, derivan sobre todo en facilitar la planificación. Si un efecto tiene la propiedad es que está produciendo PP de enormes áreas y masivos desarrollos.

La gestión se supedita en primer lugar a los predios, y ya que son relativamente pocos respecto a las 1.600 has que acogen, también hay relativamente pocos agentes. En términos generales la asignación de normas, cargas y aprovechamientos ha sido sencillo pues se ha dado para extensas porciones. La gestión ha sido más realizable pues la concertación entre menos propietarios en expansión urbana es más sencilla que en renovación urbana.

Excepto por El Carmen y El Verdal, los demás planes no tuvieron que convocar propietarios para alcanzar las 20 has mínimas de requisito. En los demás casos, hubo propietarios únicos o herederos de una misma familia con 30 o 100 has que conformaron los planes con menor esfuerzo.

Se identificaron quizá cuatro modalidades de conformación del plan desde la propiedad. El primero definido por la exclusividad es Meléndez, quien como ingenio y constructora ha desempeñado un papel protagónico en la construcción de la ciudad.

El segundo lo constituyen El Carmen y El Verdal que tuvieron que convocar a propietarios para alcanzar las 20 has. El tercero consistió en herencia compartida por proindiviso de antiguas haciendas con Las Vegas y Bochalema; en el último hubo de incluir a un propietario vecino para no dejar áreas residuales sin planificar. Finalmente, CIS consistió en un acuerdo negociado entre propietarios distintos con el interés común de construir una terminal de transporte. Es de saber que cuatro de los seis planes eran haciendas, otro fue ingenio y los demás lotes que realizaban actividades cañeras, ganaderas, hípicas o avícolas.

Según el caso, la iniciativa de formulación provino de los propietarios como fue un promotor o constructor quien los convocó. CIS tiene un carácter institucional y proviene de una iniciativa público-privada, los demás provienen de iniciativa privada. Bochalema fue desarrollado por decisión de sus propietarios.

El Carmen y Las Vegas fueron convocados por un actor privado interesado en proyectos urbanos particulares de carácter social. El primero fue promovido por los dueños de la tradicional Fundación de niños desamparados Óscar Scarpetta, mientras que el segundo lo fue por la Caja de Compensación Familiar Comfandi para desarrollar vivienda social para sus afiliados. Los planes Meléndez y El Verdal fueron promovidos en el primer caso por su propietario a la vez constructor y en el segundo por un propietario mayoritario que estableció alianza con una firma constructora.

Debe resaltarse que en tres situaciones hubo una evidente cercanía entre constructoras y propietarios, lo que motivó el desarrollo del suelo: con Meléndez la Constructora Meléndez, con El Verdal Jaramillo Mora y a pesar que Bochalema surtió desde los propietarios cercanía familiar con la constructora Alpes y otra de carácter familiar definieron la formulación. (Vallecilla 2014) Con esto se concluye un desarrollo urbano a partir de la concentración de la tierra y la alianza familiar con sectores económicos de la ciudad.

3.2. Espacio Público vs. Espacio Privado

Previamente se dijo que un proceso de planificación urbana conlleva un objetivo político de producción de espacios públicos y privados. En este principio radica el derecho a desarrollar un suelo: obtener aprovechamientos a partir de un pago de obligaciones. En términos generales la producción comparativa de espacios es 45/55, privada y pública en orden. No obstante, esta puede variar. El plan que mayor espacio colectivo producirá es CIS por su vocación institucional y el que menos es El Carmen.

Así, la gestión del AE produce un 50/50 de suelos públicos y privados donde las afectaciones, obras viales y cesiones obligatorias se cargan para valer el derecho a aprovechar el suelo.

3.3. Producción de Espacio Público

Dicho lo anterior, es válido comprender qué se produce de espacio público. En las fichas se resaltan elementos constitutivos de lo colectivo que componen los sistemas estructurantes: vial, ambiental, de espacio público y de equipamientos. De manera residual se evaluó el sistema de patrimonio en la medida que para los planes estudiados no representó una

afectación significativa excepto por el patrimonio paisajístico ambiental compuesto por árboles como samanes, ceibas y guaduales.

Como se afirmó, existe una estructura inherente en el territorio que define el carácter de los planes: el sistema ambiental, y en la medida en que representa un elemento constituyente ha sido incorporado en las determinantes desde el 2006. Éstas han exigido la implementación de planes de manejo ambiental que den cuenta de los impactos y medidas de mitigación para la intervención.

Han constituido parámetros de diseño la visual de los farallones al occidente, los cuerpos de agua y sus franjas de protección (humedal en CIS y río Lili), el sentido de los drenajes artificiales de occidente a oriente, los flujos de los vientos en el mismo sentido que siguen los cuerpos de agua, la localización de árboles de conservación patrimonial (samanes, ceibas, guaduales) como la topografía plana con ligera pendiente al oriente que permite el escurrimiento de aguas lluvias por gravedad pero representa un límite a la urbanización al aproximarse al río Cauca y convertirse en una amenaza de inundación.

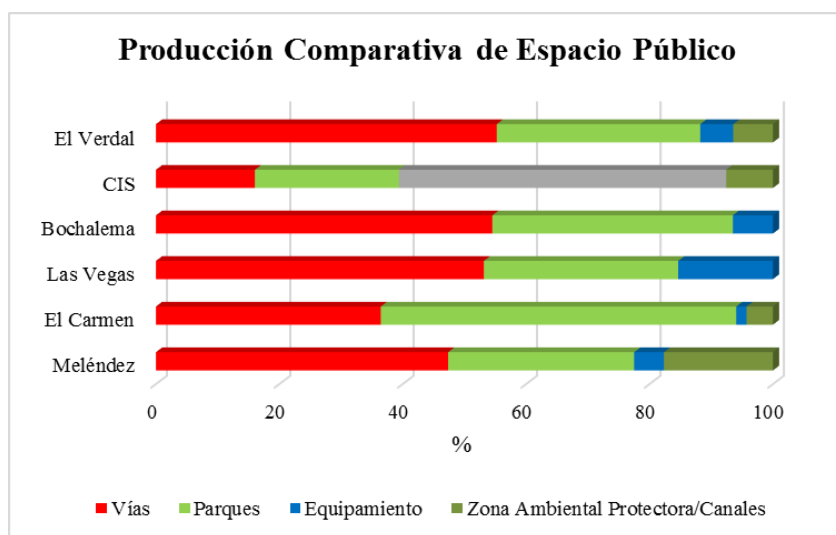
La producción de espacio público se consideró en cuanto a vías, zonas verdes, equipamientos y otros elementos como zona ambiental protectora y se contabilizó frente al área total de espacio público producido. Esto se puede apreciar en las fichas como en la gráfica 1 y en el plano 1 de Estructura de Espacio Público y Equipamientos Colectivos del Área de Expansión.

Se tienen algunas similitudes estructurales como pequeñas particularidades. La mayor cantidad de espacio público producido en orden se destina a vías, parques y equipamientos. El Verdal, Bochalema y Las Vegas producen cerca del 50 % de su espacio público en vías, y en general aportan al desarrollo vial local y arterial del AE. Sin embargo, quedan irresueltas conexiones con la trama vial del norte –interrumpida por el río Lili– las cuales deben ser asumidas por la ciudad pero aún se desconoce su modalidad y temporalidad de desarrollo.

Los parques y zonas verdes se localizan distintamente. El Verdal, CIS, Meléndez y Las Vegas ceden parte de la carga sobre la zona ambiental protectora del río Lili o sobre el Cinturón Ecológico. Por demás, se encuentra que las cesiones son cedidas a modo de parques lineales en los casos de Bochalema, CIS El Verdal y El Carmen, o en globos grandes o más pequeños, para Meléndez y Las Vegas, con lo cual los parques asumen un carácter sectorial

o barrial. La disposición de los parques lineales va en sentido occidente oriente siguiendo los cauces de agua como las corrientes de los vientos lo cual es característico para toda el AE. De manera que estos elementos ambientales estructuran la traza de parques y zonas verdes los cuales son producto de la hidrología del territorio. (Bonilla 2014a)

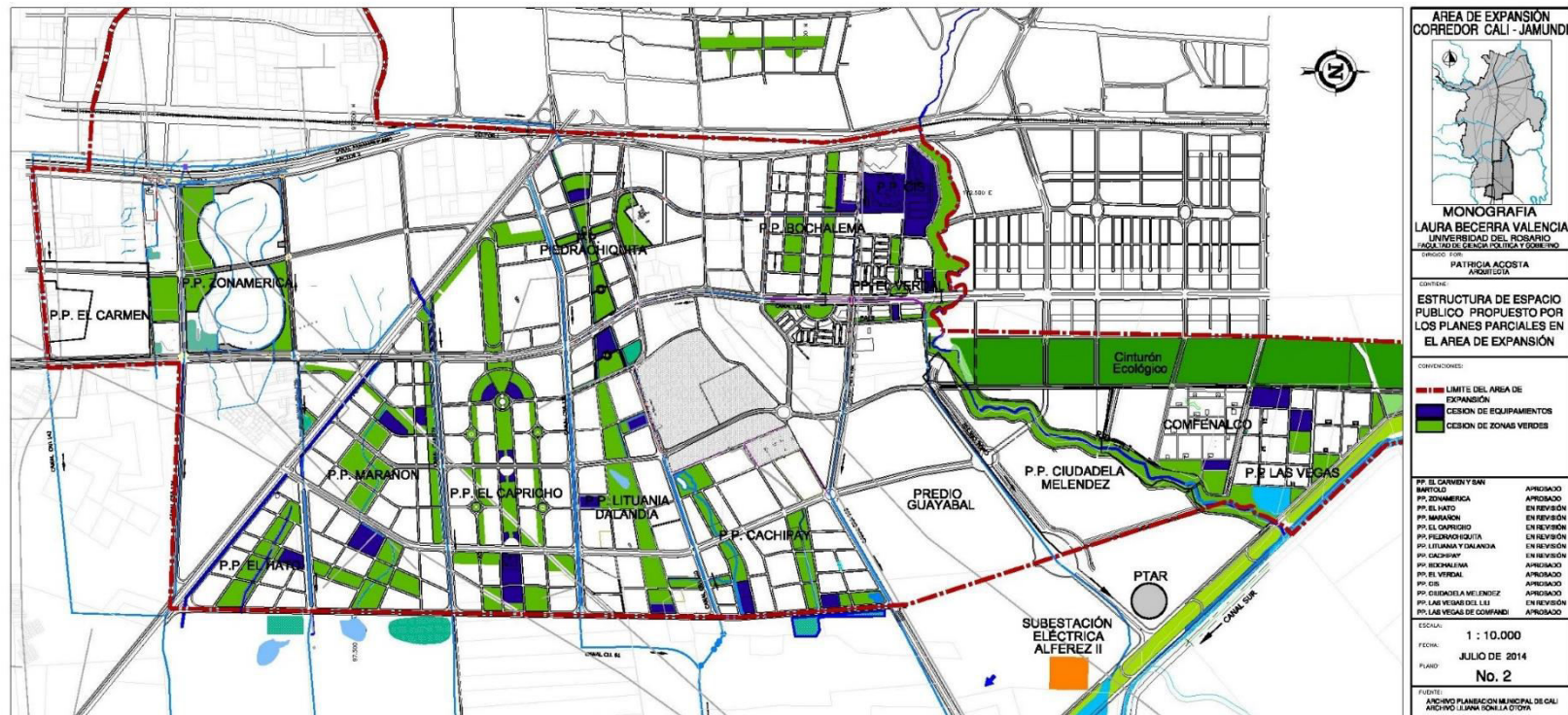
Gráfica 1. Producción Comparativa de Espacio Público



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información (Decretos N° 537 de 2002, N° 031 de 2007, N° 430 de 2007, N° 0815 de 2007, N° 0696 de 2011, N° 411.0.20.0064 de 2013).

Los parques y zonas verdes se localizan distintamente. El Verdal, CIS, Meléndez y Las Vegas ceden parte de la carga sobre la zona ambiental protectora del río Lili o sobre el Cinturón Ecológico. Por demás, se encuentra que las cesiones son cedidas a modo de parques lineales en los casos de Bochalema, CIS El Verdal y El Carmen, o en globos grandes o más pequeños, para Meléndez y Las Vegas, con lo cual los parques asumen un carácter sectorial o barrial. La disposición de los parques lineales va en sentido occidente oriente siguiendo los cauces de agua como las corrientes de los vientos lo cual es característico para toda el AE. De manera que estos elementos ambientales estructuran la traza de parques y zonas verdes los cuales son producto de la hidrología del territorio. (Bonilla 2014a)

Plano 1. Estructura de Espacio Público y Equipamientos Colectivos del Área de Expansión



Fuente: Plano modificado por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Bonilla 2013)

La producción de equipamientos presenta diferencias. Por lo general la cesión se realiza en globos únicos, pero en el caso de Meléndez y El Carmen han sido dispuestos en varios globos pequeños para adoptar un carácter barrial. Meléndez además oferta un espacio de mayor dimensión para algún desarrollo de tipo cultural o educativo. Otra particularidad la constituye que CIS destine el 65 % de sus usos al institucional con lo cual se define como un nodo de servicios en torno a una terminal de transportes multimodal que adopta un carácter urbano regional significativo para el CCJ, para la ciudad y para la región.

En el mismo sentido El Carmen produce un proyecto inmobiliario de carácter institucional que no constituye una cesión obligatoria: la Fundación Social Óscar Scarpetta que constituye la primera unidad de gestión. Por demás, se encuentra como particularidad entre los planes que la localización de la cesión se realizó cerca a la obligación de VIS, lo que busca acercar los servicios de ciudad educativos o culturales a las viviendas.

La morfología de las zonas verdes ha seguido la estructura del sistema ambiental como se puede observar en el plano 1. Se percibe una intención por articular las zonas verdes entre los PP vecinos como cierta continuidad al interior de cada plan en un intento por acometer los objetivos de ordenamiento territorial de subordinar el modelo urbanístico a los objetivos de espacio público.

La continuidad y articulación se logra en la medida que es mandatorio, como que por lo menos uno de los globos dispuestos abarque el 50% de la cesión de zona verde para lograr porciones amplias. De la misma manera, se recomienda no fragmentar la cesión de equipamiento. No obstante, de por sí cesiones del 3% por plan constituyen fragmentaciones de equipamientos tanto por su área como por la población a la que satisfarán. En el anexo 8 se presenta una tabla que recoge los criterios para definir equipamientos según el artículo 158 del POT. En ella se encuentra una relación entre el tipo de equipamiento y sus requisitos en cuanto a área y a número de habitantes.

Es el número de habitantes el que condena la producción de equipamientos de escala zonal y urbana ya que difícilmente un PP de expansión proyectará una población mayor a 20.000 habitantes. Excepto por Meléndez que proyecta 42.000 habitantes, los demás planes proyectan poblaciones que no alcanzan los 20.000 habitantes. Con esto y por norma, la producción de equipamientos será sólo para centros educativos de tres niveles que exigen

6.000 habitantes, y sólo para Meléndez entraría la posibilidad de un puesto de salud, un centro comunitario o un centro cultural. Difícilmente se producirán los equipamientos de ciudad que escasean y exigen inversión como espacio.

De aquí que planear el AE en su conjunto es esencial. Si bien el POT definió ciertos equipamientos de escala urbana en el sur éstos no fueron asumidos por los seis planes ni lo serán por los que están en curso. Las necesidades y obligaciones de ciudad no alcanzan a ser resueltas por el nivel parcial de un PP –valga la redundancia– a menos que de manera expresa su propósito sea producir un equipamiento de ciudad. Se requiere de instrumentos de una escala intermedia que asuman la tarea de definir y localizar estas estructuras.

La población estimada por los seis planes supera los 100.000 habitantes, y las proyecciones del DAPM ascienden a 350.000 para toda el AE. (DAPM 2013b) De manera inevitable serán necesarios equipamientos como centros de salud o un hospital, un CAI o bibliotecas. El CCJ constituirá próximamente una nueva comuna que por su escala urbana requiere servicios administrativos e institucionales como una inspección de policía y un Centro de Administración Local Integrada, CALI.

Un aspecto álgido con los equipamientos tiene que ver con su financiación. En el esquema actual de gestión los propietarios o urbanizadores cargan con la obligación de ceder el suelo, la inversión corre por cuenta de la administración municipal. Para ello el POT estableció que las infraestructuras de ciudad podrían ser resueltas por concepto de contribución de valorización, participación en plusvalías o compensaciones. Sin embargo este punto aún no se define para el AE.

En un nivel de ciudad y de complementación de servicios urbanos se requiere de una planificación zonal que alcance la escala urbana y piense en la localización de un hospital de II o III nivel, de bibliotecas o centros de eventos, de parques urbanos o de universidades. Es de saber que el AE no debe sólo preocuparse por resolver las futuras necesidades de ella en sí como aprovechar la “disponibilidad” de suelo para resolver los déficits actuales en servicios urbanos de ciudad.

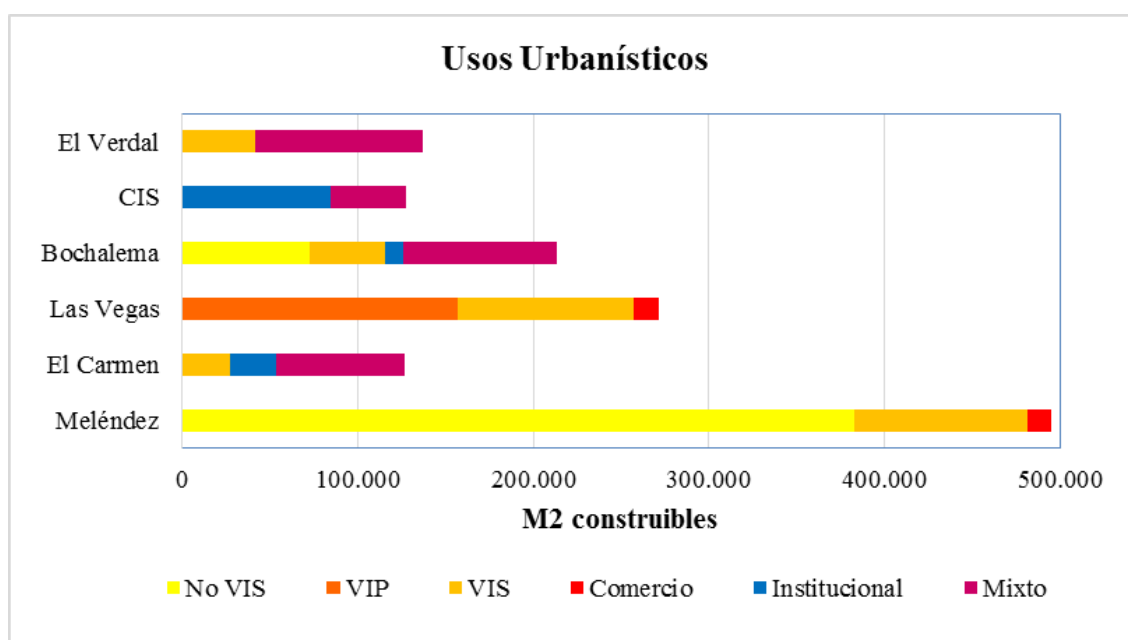
3.4. Usos y Aprovechamientos Urbanísticos

Este criterio se tuvo en cuenta para realizar un balance funcional. Entre los planes y el AE predomina el uso residencial, lo que es coherente con la función otorgada al área desde el

Estatuto de 1993 cuando la declaró residencial R2 y de parcelaciones. Respecto a la anterior normativa la densidad habitacional aumentó como su destinación se amplió a los diferentes grupos socioeconómicos. Igualmente, se destaca el uso institucional en El Carmen y CIS.

Los aprovechamientos urbanísticos fueron calculados y tomados de los documentos técnicos de los planes. Es con base a los índices de construcción que se calcula el potencial edificatorio, el cual oscila entre los 180.000 y los 830.000 m². Comparativamente los resultados son interesantes. Ver gráfica 2 y plano 2.

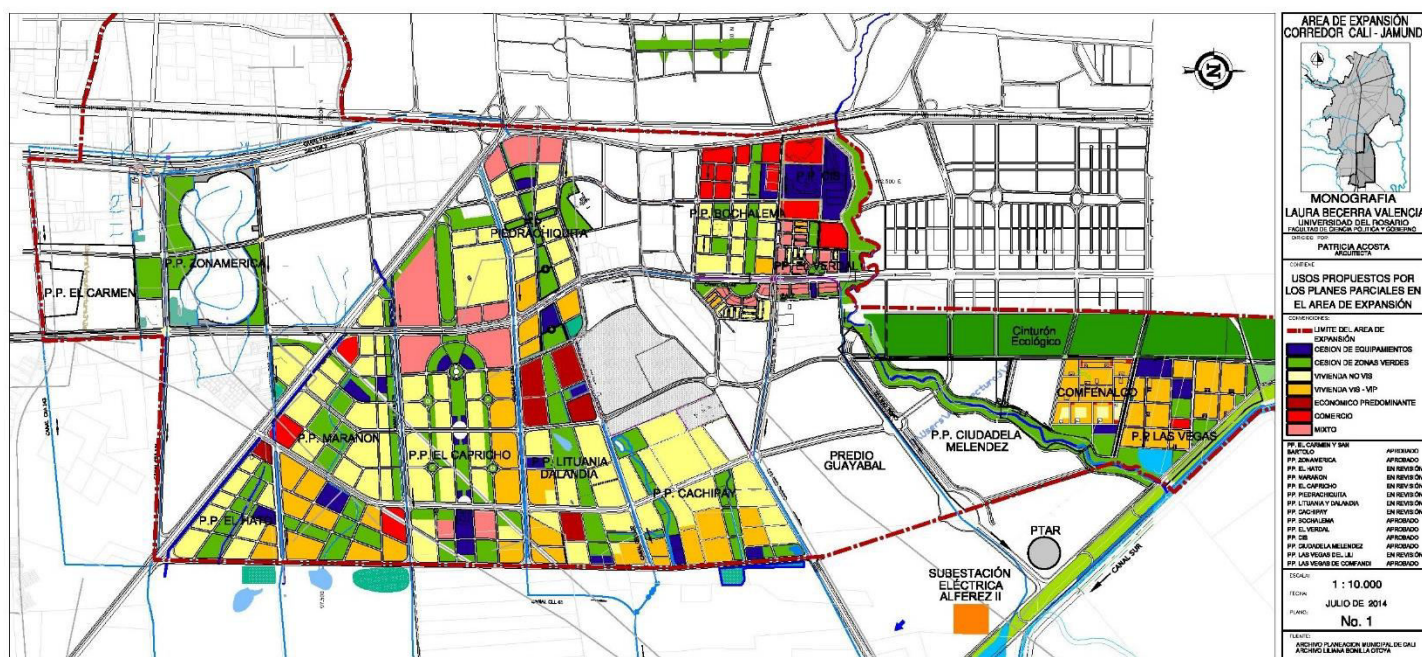
Gráfica 2. Usos Propuestos en el Área de Expansión



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Decretos N° 537 de 2002, N° 031 de 2007, N° 430 de 2007, N° 0815 de 2007, N° 0696 de 2011, N° 411.0.20.0064 de 2013).

Antes de iniciar la investigación se tenía la presunción que la apuesta del CCJ era sobre todo habitacional, discursivamente orientada a la reducción del déficit habitacional que según el informe Cali Cómo Vamos de 2012 asciende a las 137.404 unidades (2012, pág. 82). Si bien aún se cree discutible tal versión, se destaca una variedad en los usos ofertados que vienen a componer una estructura territorial de actividades urbanas diversas. El área se compone además del uso residencial por el institucional, el comercial y el mixto.

Plano 2. Usos Propuestos para el Área de Expansión



Fuente: Plano modificado por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Bonilla 2013)

Existen apreciaciones respecto al uso mixto. El POT reconoce las áreas residenciales de actividad mixta, les otorga una proporción 40/60 entre comercio o servicios y vivienda, define una localización y las condiciones para su constitución en PP. No obstante, por definición constituyen el producto de procesos de transformación de usos urbanos no planificados que precisan ser regulados, lo cual no aplica en una planificación de cero.

El asunto con el uso mixto es que constituye una incertidumbre normativa y deja la puerta abierta a un desarrollo no regulado de actividades quizá incompatibles. La insuficiencia en los planes se notó al no aclarar la proporción de los usos. Cuatro de los seis planes proponen usos mixtos distintos. Para CIS es una mezcla entre comercio y servicios; para El Verdal entre vivienda y comercio donde prima el primero y el segundo se ubica en los primeros niveles de las construcciones; para Bochalema consiste en comercio y servicios con menor presencia de vivienda; y para El Carmen las posibilidades aumentan: vivienda, comercio, servicios e institucionalidad, además de VIS.

Esto sólo significa una incertidumbre basada en la flexibilidad: el uso que demande el mercado en el momento se desarrollará. La justificación de esta está en la flexibilidad que el uso permite a la hora de desarrollar el suelo e introducir las actividades urbanas. (Ulloa 2014) Sin embargo, resulta imprudente pues hay incertidumbre frente a lo que puede desarrollarse y las proporciones en que lo hará, siempre que no se regule y se definan condiciones y cantidades de ocupación.

Con todo, hay que rescatar la intención de combinar las actividades residencial y económica en las plantas bajas de los edificios lo cual es una oportunidad para garantizar servicios complementarios como tejer dinamismo económico. El Carmen y El Verdal propusieron el comercio en las primeras plantas de la vivienda sobre las vías principales.

Siendo así, se conforma una estructura territorial de usos que consiste en concentraciones de actividades económicas y mixtas sobre vías principales que pueden conformar centralidades zonales o barriales. Se percibe un nodo en Bochalema y CIS sobre la vía Cali-Jamundí que bien entraría a complementar la centralidad Lili definida por el POT. De la misma manera, se percibe una concentración de actividades en la intersección de la misma vía con la vía a Puerto Tejada y sobre esta última con la calle 48. En el extremo sur

del CCJ el Plan Parcial Zonamérica constituye una zona franca que representa una oferta de servicios empresariales que subvendra con empleo al sector.

Entre otros aspectos, constituye un patrón la tipología residencial de agrupación en unifamiliares y multifamiliares en conjunto horizontal, con lo cual se continúa la modalidad de ocupación que han adoptado las urbanizaciones Lili y Caney próximas al área, hacia el norte. Algo innovador es la densidad y la edificación en altura –entre 8 y 12 pisos.

Se encuentra pertinente abordar en otro espacio las implicaciones de los desarrollos de conjuntos residenciales en relación al tejido urbano y la permeabilidad de los espacios colectivos y privados ya que esta tipología representa una constante en el sur de la ciudad.¹

3.5. Soluciones Habitacionales

Dos políticas definen la oferta habitacional del AE: la política de Vivienda y la de Expansión y Control de Bordes, donde la primera busca reducir el déficit y la segunda hacerlo mediante la incorporación de los suelos necesarios para suplir la demanda. Los seis PP proyectan alrededor de 23.000 viviendas para 100.000 habitantes, sin contar lo que proyectan los otros ocho planes aún no aprobados. Estas cifras refieren un desarrollo masivo.

La normativa nacional sobre la obligación de cesión de suelo para producción de vivienda de interés social y prioritario ha variado, y por tanto es importante referir que esta obligación se sujetó a dos marcos reglamentarios. Los cuatro primeros planes, Meléndez, El Carmen, Las Vegas y Bochalema, se ajustaron a la obligación del POT de ceder el 20% del área útil del plan a VIS. Por su parte, CIS y El Verdal se rigieron por el decreto nacional 4259 de 2007 que incluyó la cesión para VIP y distinguió los porcentajes obligatorios para cada caso: el 25% del área útil para VIS y el 15% para VIP.

El único plan que oferta y localiza VIP es Las Vegas. Comfandi es el único agente que sólo produce vivienda social ya que constituye una Caja de Compensación Familiar cuyo interés es producir viviendas para sus afiliados. Por su parte, CIS bajo el marco del 4259/2007 optó por destinar el 15% del área útil comercial a VIP, no obstante, no localiza la obligación en su área dado que de acuerdo a la matriz de usos y clasificación del suelo resulta

¹ Para mayor información ver García, F. A., Peralta, M. P. (2013). Urbanizaciones multifamiliares cerradas y su conexión con el espacio público en la ciudad de Cali: una propuesta metodológica para el análisis de los encerramientos urbanos. En CIDSE, documento de trabajo N° 152, Cali: Universidad del Valle.

incompatible la localización de vivienda cerca de una terminal de transporte. En el decreto quedó consignado que la obligación se trasladaría a un predio en la comuna 21.

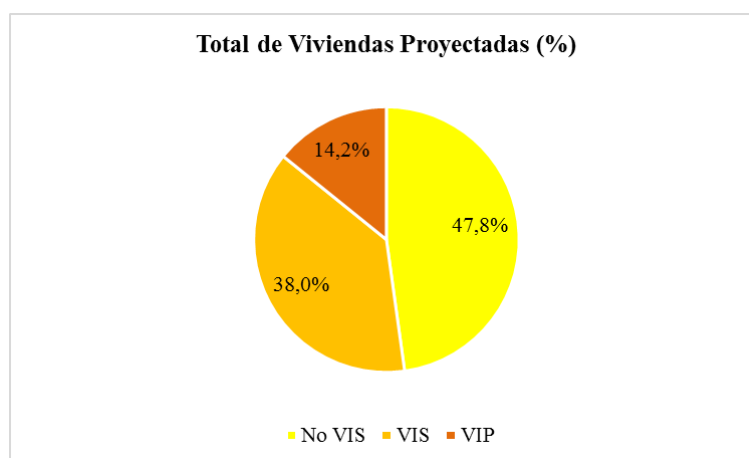
Con esto, la producción de VIP suma 3.300 unidades, la VIS añade otras 8.881 viviendas destinadas a estratos 3 y 4, y la No VIS asciende a 11.172 unidades. La siguiente tabla 2 y gráfica 3 resumen los valores y exponen el panorama habitacional del AE.

Tabla 2. Unidades de Viviendas Proyectadas

	No VIS	VIS	VIP	Total
Meléndez	6.096	2.386	-	8.482
El Carmen	No se conoce el dato	2.555	-	2.555
Las Vegas	-	1.936	3.028	4.964
Bochalema	3.147	1.083	-	4.230
CIS	-	-	288	288
El Verdal	1.929	921	-	2.850
Total	11.172	8.881	3.316	23.369

Fuente: Tabla elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Decretos N° 537 de 2002, N° 031 de 2007, N° 430 de 2007, N° 0815 de 2007, N° 0696 de 2011, N° 411.0.20.0064 de 2013).

Gráfica 3. Total de Viviendas Proyectadas (%)



Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Decretos N° 537 de 2002, N° 031 de 2007, N° 430 de 2007, N° 0815 de 2007, N° 0696 de 2011, N° 411.0.20.0064 de 2013).

La mitad de la oferta residencial es de tipo comercial. La vivienda VIP que constituye una producción de lo público es proporcionalmente residual, lo que permite cuestionar la efectiva reducción del déficit habitacional. Más aún cuando la VIS que tiene el mismo

propósito se destina a los estratos 3 y 4 y exige ingresos de 2.5 millones de pesos mensuales para su compra. (Becerra 2014) Si bien la rentabilidad de la VIP es otro tema, la reflexión consiste en cómo producirla y efectivamente reducir el déficit evitando otros posibles desarrollos inconexos y cuestionables de VIS y VIP en el corregimiento de Navarro al oriente.

4. REFLEXIONES: CIUDAD Y GESTIÓN URBANA

La consulta realizada permite ahora realizar varias observaciones sobre la gestión surtida para el AE. Retomando a Bellido es importante afirmar que aún en un escenario teórico el orden de las etapas de la transformación tiene una razón de ser. Se vio que éste se invertía en el objeto de estudio y con ello hoy hay preexistencias que sin un tratamiento claro dificultan el desarrollo continuo del sector. Y sin que resulte adversa la alteración de las etapas el efecto que generan es dificultar el alcance de los objetivos de ciudad.

En este sentido, habría sido ideal que la planificación se hubiera surtido en primer lugar. De aquí que aquella Estructura Urbanística de la Poligonal G de 1993, la planificación integral que convocaba el Plan de Desarrollo de 1995 o aquella Ficha Normativa del 2000 que intentó trazar una estructura de lo público hubieran sido esenciales. Resulta así desconcertante cómo ante tantos intentos de intervenir integralmente el AE todos hayan sido descartados y en su reemplazo nada se haya consolidado. De esta manera, se encuentra desaprovechada la oportunidad de haber logrado un ejercicio de planificación serio.

En el escenario en que era imposible extender las redes para el conjunto del área, una medida razonable habría sido definir etapas de desarrollo y con ello controlar la expectativa del desarrollo. Habría sido importante definir claramente un horizonte de desarrollo y la población proyectada. La estructura de la Poligonal G entendía que la magnitud de desarrollo proyectado hacía necesario dividir en etapas la expectativa según la disponibilidad de servicios o la cantidad de viviendas a ofertar.

El llamado es a la planificación intermedia. El desarrollo del AE no queda resuelto únicamente con el instrumento de los planes parciales. Otros insumos que dictaran lineamientos de conjunto eran necesarios, y si bien el POT distinguió la extensión de algunos elementos hacia el AE, otras decisiones no se localizaron. La espacialización de las decisiones es primaria, lo dicen Cortés y del Castillo para quienes la planificación necesita ser operativa y física.

La dificultad que representó la ausencia de los lineamientos de conjunto la vivieron los primeros seis planes una vez aprobados. Se considera imprecisa la aprobación de planes bajo posibilidades de desarrollo que resultaron de poco valor una vez se intentó urbanizar ya

que la condición determinante para ello es la disponibilidad inmediata de los servicios. Ante la imposibilidad de iniciar la ejecución por la ausencia de servicios hubo que consultar salidas. Y si bien los percances han dejado una sensación de incertidumbre, es preciso decir que si de algo da cuenta el ejercicio estudiado es que la gestión es producto del proceso como de la interacción de los actores. Probablemente si se esperara a que la ciudad repartiera las cartas y la planeación se diera a cabalidad el AE seguiría suspendida. De cualquier manera, escasamente cualquier proceso de planificación logra asumir cada arista, y ahí la razón de la gestión, institucional o no.

De manera preocupante toda el AE fue dispuesta para desarrollo sin delimitar etapas que fueran ordenadamente planificadas y aprobadas y una vez consumadas se incorporaran nuevos áreas. Los primeros suelos aprobados muestran cierta racionalidad al estar próximos a la ciudad consolidada –excepto por El Carmen. Sin embargo, los demás planes aún no adoptados se ubican a mayor distancia de las estructuras de ciudad, y buscan ser aprobados cuando los primeros planes apenas inician su ejecución.

La planificación racional de una extensa área como la del CCJ es una medida de prudencia que exige marcos, y aunque las determinantes definen ciertos lineamientos no están llamadas a resolver tema zonales. Las posibilidades y viabilidades emitidas que sólo portan un carácter aparente se desvanecen cuando en la práctica no existe la estructura que soporte el desarrollo. Valga el pleonismo, la planeación efectiva y premeditada que espacializa y actúa en la escala intermedia es llamada a ser tomada en cuenta antes de y no durante.

La aprobación de planes que probablemente no serán desarrollados en los próximos diez años (Bonilla 2014a) permite concluir que la planeación ha respondido a un interés por asignar norma a suelos sin importar la temporalidad del desarrollo.

Como lo definió la Política de Expansión y Control de Bordes el modelo de ocupación ha intentado darse en torno al espacio público. No obstante, otros componentes fueron menos incorporados como el desarrollo según la disponibilidad de servicios y según la demanda poblacional, como la constitución de bordes de control al crecimiento.

A pesar de todo hay que reconocer que las circunstancias pueden llevar a construir mejores lineamientos. La constitución del espacio público distó de la propuesta de la Ficha

Normativa y se adecuó más a las condiciones del territorio para constituir la red de parques lineales en sentido occidente oriente. Igualmente, el corredor de lagunas que viene constituyéndose en el límite oriental del área si bien no ha sido planeado ni concebido como borde ofrece la posibilidad de incorporarlo como un cinturón ecológico que continúe con dicha estructura ya constituida.

Estos elementos constituyen una gestión que, no activa al inicio, surgió para enfrentar carencias. Y aunque habría sido ideal contar con todas las previsiones desde el inicio, en ocasiones las vicisitudes resultan convenientes. De no haber acontecido la ola invernal hoy no se tomarían medidas de control a la inundación.

En este orden de ideas se citan dos ideas respecto al esquema de la gestión. En primer lugar, existe una gestión originada en la institucionalidad que aún se basa en la norma y lo encarnan los lineamientos del POT y las determinantes. En segundo lugar, existe otra gestión dada en el proceso que intentó solventar los lineamientos faltantes, gestión que fue producto de la interacción de los agentes y de las circunstancias.

Con todo, debe rescatarse que los PP como instrumentos de planificación han intentado con cierto éxito diseñar fragmentos de ciudad y producen hoy una estructura territorial que en conjunto y sin haber sido predeterminada, adopta cierta forma. En este sentido, propenden por satisfacer los objetivos de ciudad.

CONCLUSIONES

Las conclusiones se han construido retomando tres elementos: los objetivos planteados, el marco conceptual de Bellido y el modelo de gestión urbana.

i. Los objetivos planteados:

Los intentos por planificar la ciudad han sido varios y en general desestimados. En relación al crecimiento físico la tendencia en la norma y el plan estuvo orientada hasta 1980 a ocupar los vacíos internos, no obstante la realidad fue otra y llevó a ocupar forzosamente suelos periféricos. A partir de 1980 se percibe una dualidad en la política de ordenamiento territorial la cual concibe la densificación y la expansión como estrategias complementarias al crecimiento urbano.

El POT, las determinantes y demás normas complementarias constituyeron las reglas de juego para el área. Este paquete constituyó la gestión surtida desde la institucionalidad, fundada en una normativa que escaseó en definir los lineamientos generales del área y con ello aclarar la constitución de las estructuras principales. Los lineamientos se definieron por la estructura ambiental, por las especies arbóreas notables, por un espacio público dispuesto en torno a lo ambiental y por un esquema vial de diferente jerarquía. Con todo, el proceso condujo al surgimiento de nuevos lineamientos producto de una gestión dada fuera de la institucionalidad producto de la interacción entre los agentes.

El modelo de gestión no alcanzó a abarcar el universo de aspectos que debían ser tenidos en cuenta. Se puede afirmar que entre los motivos de ello está una falta de cultura de la planificación como la prelación de algunos intereses políticos. La cultura de la planificación aún no ha sido aprehendida por la sociedad colombiana o caleña. Para Bellido “los urbanismos son las manifestaciones espaciales de las políticas dominantes en cada cultura y época” (García-Bellido 2005, párr. 16) por lo cual, es de esperarse que la gestión produzca escasos resultados a razón de una sociedad apática a la planeación y a lo colectivo.

En relación a la propuesta urbana que realizan los planes parciales ésta se caracteriza por las estructuras lineales de los parques y corredores ambientales como por la concentración de actividades. Se identifica una estructura de actividades urbanas predominantemente residenciales donde la vivienda social se encuentra próxima a los

equipamientos colectivos. Se percibe una concentración de actividades económicas de escala urbana y barrial sobre los ejes viales principales donde resulta importante el nodo en CIS y Bochalema consistente en transporte, comercio y servicios. Todas estas actividades sostenidas sobre una estructura ambiental y de espacios públicos dispuestos de occidente a oriente en armonía con los elementos ambientales del espacio.

ii. El marco conceptual de Bellido:

La transformación del AECCJ entre los años 2000 y 2013 se pudo ver desde las cuatro etapas de Bellido. En primer lugar, una parcelación ya surtida que definió al objeto de estudio por la concentración de la tierra, la predominancia de la figura territorial de hacienda como las actividades económicas de cultivo de caña, ganadería, hipismo y la cría de especies menores. La condición de la propiedad marcó el primer criterio para la posterior planeación: extensas áreas a planificar.

En segundo lugar, la planeación que presentó altibajos debidos principalmente a la escasez de lineamientos y decisiones sobre temas de conjunto que terminaron por retrasar la etapa de urbanización. La planeación se definió para cada plan a través de las determinantes y el POT y en menor medida para toda el área. Lo general se intentó subsanar con esfuerzo resolviendo lo particular.

En tercer lugar, la urbanización la cual ha podido iniciar después de resueltos los obstáculos. La inexistencia de SSPP, la incapacidad de EMCALI por construirlos y el interés de propietarios y constructores por desarrollar el suelo condujo a la constitución de fideicomisos para la adecuación de las infraestructuras. La urbanización se ha dado poco a poco y muestra diferentes avances entre los planes pero una situación general de retraso.

En cuarto y último lugar, la construcción que no lleva más de cinco años en el mejor de los casos y en general ha ejecutado poco de lo proyectado. Resulta un patrón que los primeros desarrollos hayan sido las viviendas de interés social seguidas de las viviendas comerciales. Otro patrón, que poco a poco se consolide una ciudad de conjuntos residenciales. Aún así, todavía no inicia la adecuación de las cesiones de parques y equipamientos como tampoco el desarrollo de actividades urbanas de comercio, servicios o transporte. Llama la atención que ante el bajo nivel de ejecución, con retrasos en la mayoría de los casos del 50% del tiempo, ocho planes estén en la cola para ser aprobados.

iii. El modelo de gestión urbana.

La aprobación de planes parciales se ha dado bajo posibilidades y viabilidades de desarrollo que resultan inaplicables. La posibilidad de conexión a servicios no es condición para el desarrollo como sí lo es la disponibilidad, la cual califica la existencia y conexión inmediata.

La racionalidad en la aprobación de suelos es un tema a debatir. En el área se identifican bloques de suelo sujeto a planeación bajo PP y bloques de suelo sin aparente incorporación a algún tipo de intervención urbanística. Estos vacíos cuestionan la lógica bajo la que se vienen reglamentando usos y aprobando planes en la medida en que su incorporación al desarrollo es incierta y representan más un obstáculo al desarrollo continuo.

En algunos casos el plan aparenta ser más una formalidad que un instrumento de planificación. Por un lado ha servido para aprobar desarrollos exclusivos que de otra manera no se hubieran hecho; por otro lado, se ha desaprovechado parcialmente la oportunidad que brinda para proyectar y producir el desarrollo y con ello lo colectivo. El propósito del plan parcial es diseñar y programar una porción de ciudad y con ello resolver lo colectivo y de la escala intermedia. Se percibe una difusa temporalidad en los planes estudiados que obedece a una incertidumbre producto de los temas de ciudad no previstos.

La interacción de los agentes ha producido una gestión que ha intentado resolver algunos temas de conjunto lo cual ha permitido afianzar la planeación como dar inicio a su desarrollo. EMCALI sin capacidad de conducir las redes al área condicionó la prestación del servicio a su construcción mediante fideicomisos. La CVC ante la ola invernal ha definido nuevos parámetros de planeación que con base a estudios que definieron lineamientos de diseño para el manejo de las aguas lluvias.

La gestión se da tanto desde la institucionalidad como por fuera de ésta en el proceso mismo de la planificación y ejecución. En ausencia de lineamientos de conjunto definidos por el municipio debe rescatarse el hecho que algunos de éstos se dieron en el proceso; las circunstancias condujeron a la gestión de los insumos faltantes, por fuera de la institucionalidad y producto de la interacción entre los agentes.

BIBLIOGRAFÍA

Anónimo. *Historia del desarrollo urbano de Cali*. Cali: n.s.

Aprile G., J. (1999). *La ciudad Colombiana*, V. 4. Cali: Universidad del Valle.

Carvajal, C. (2011). *Lógicas sobre el desarrollo y la planeación en Cali*. Cali: Universidad del Valle

Centro de Investigaciones y Documentación Socioeconómica [CIDSE]. (1995). *Retrospectiva urbana y servicios públicos en Cali, 1990-1993*. Cali: Universidad del Valle.

Colmenares, G. (1975). *Cali: terratenientes, mineros y comerciantes*. Cali: Universidad del Valle.

Espinosa, L. (2010). *El plan piloto de Cali*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Maldonado, M. M. (2006). *Planes Parciales Gestión Asociada y Mecanismos de Distribución de Cargas y Beneficios en el Sistema Urbanístico Colombiano*. Bogotá: Panamericana.

Martínez, P., Buitrago Bermúdez, O. (2011). *Cali, una metrópoli regional en movimiento. La planeación municipal y los procesos de metropolización*. Cali: Universidad del Valle.

Oficina de Planeación Municipal. (1977). *Proceso histórico del desarrollo de Cali. 1536 – 1977*. Cali: Universidad del Valle.

Posada, J. (1918). *El libro azul de Colombia*. Nueva York: Librería del Congreso. Disponible en:

<https://ia600401.us.archive.org/10/items/libroazuldecolom00posa/libroazuldecolom00posa.pdf>

Sáenz, J. D. (2010). *Élite Política y Construcciones en Cali*. Cali: ICESI.

Vásquez, É. (1981). *Historia del Desarrollo Urbano en Cali. Siglos XVI-XIX*. Cali: Universidad del Valle.

Vásquez, É. (2001a). *Historia de Cali en el siglo 20: sociedad, economía, cultura y espacio*. Cali: Universidad del Valle.

Venegas, C. A., (1996). *La calle, espacio básico del espacio público*. Cali: n.s.

Capítulos de libro

Arizabaleta, M. T., Santacruz, M. (1986). Proceso histórico del desarrollo urbano de Cali – Cali en el siglo XX. En A. M. Alzate de Sanclemente (Comps.), *Santiago de Cali 450 años de historia* (págs. 147-202). Cali: Alcaldía de Santiago de Cali.

Camacho, M. (1986). Historia del Ferrocarril del Pacífico y las carreteras al mar. En A. M. Alzate de Sanclemente (Comps.), *Santiago de Cali 450 años de historia* (págs. 219-226). Cali: Alcaldía de Santiago de Cali.

Cortés, R., del Castillo, J.C. (1994). La planeación urbana frente a las nuevas formas de crecimiento físico de la ciudad. En Ministerio de Desarrollo Económico (Comps.), *Desarrollo Urbano Futuro* (págs. 199-226). Bogotá: n.s.

Ocampo, J. A. (1986). El desarrollo económico de Cali en el siglo XX. En A. M. Alzate de Sanclemente (Comps.), *Santiago de Cali 450 años de historia* (págs. 127-148). Cali: Alcaldía de Santiago de Cali.

Renard, V. (1994). Objetivos e Instrumentos para la Gestión de la Tierra Urbana. En Ministerio de Desarrollo Económico (Comps.), *Desarrollo Urbano Futuro* (págs. 323-331). Bogotá, n.s.

Publicaciones periódicas académicas

Aprile-Gnisset, J. (1999). El P.O.T. de Cali ¿Qué opinan los urbanistas y planificadores? En *CITCE: territorio, construcción y espacio*, (2), 16-68.

Aprile-Gnisset, J., Mosquera, G. (1999, enero-junio). Municipio, urbanismo y vivienda. Cali 1920-1995. En *CITCE: territorio, construcción y espacio*, (1), 81-92.

Borrero, C. (2003). El legado de una estirpe, la lucha por los ejidos. En *Localidad*, (1), 53-59.

Bromley, R. (1984, febrero). Mercados municipales versus mercados espontáneos: un estudio de caso de la planificación urbana en Cali. En *Boletín Socioeconómico*, (11-12), 52-89.

García-Bellido, J. (2007). Coranomía los universales de la urbanística. Estudios sobre las estructuras generativas en las ciencias del territorio. En *Architecture, City and Environment*, 1 (3), 213-276.

García-Bellido, J., de García, D. (2005). Propuesta para la configuración de una teoría general de la gestión urbanística. En *Geo Crítica / Scripta Nova. Revista electrónica de*

geografía y ciencias sociales, 9 (196). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-196.htm>

Mosquera, G. (2011). Expansión Urbana y Políticas Estatales en Cali. En *Boletín 9 Polis*, (009), 8-10. Disponible en: https://bibliotecadigital.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/65245/1/boletin_9_web.pdf

Santana, L., Escobar, L., Capote, P. (2009). Dinámica de la ocupación del suelo en la ciudad de Cali, entre 1984 y 2003, usando imágenes de satélite. En *El Hombre y la Máquina*, 21 (33), 34-44. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=47812225004>.

Vásquez, É. (1980). Ensayos sobre la historia del desarrollo urbano de Cali. En *Historia y Espacio*, (5).

Vásquez, É. (1990a). Historia del desarrollo económico y urbano en Cali. En *Boletín Socioeconómico*, (20), 1-28.

Velásquez, F. (1980). Cali y su plan de desarrollo. En *Boletín de Coyuntura Socioeconómica*, (2), 28-50.

Publicaciones periódicas no académicas

Cámara Colombiana de la Construcción [CAMACOL]. (1996). Comportamiento de la actividad edificadora en Cali para el primer semestre de 1996. *Construcción y Desarrollo*, (74), 20-24.

Otros documentos

Acuerdo N° 35. Levantamiento del Plano de Cali Futuro (1940, Abril 19).

Acuerdo N° 1. Contrato con el urbanista Karl Brunner para la formulación del Plano Regulador de la Ciudad Futura (1944, Enero 20).

Acuerdo N° 178. Código Urbano de Cali (1945, Julio 28).

Acuerdo N° 016. Reglamento de zonificación del municipio de Cali (1969, Abril 21).

Acuerdo N° 26. Principios del Plan Integral de Desarrollo de Cali, PIDECA (1979, Diciembre 12).

Acuerdo N° 04. Delimitación del perímetro urbano del municipio de Cali (1980, Septiembre 15).

Acuerdo N° 120. Delimitación del Parque Natural, Educativo y Recreativo Cinturón Ecológico (1987, Junio 11).

Acuerdo N° 14. Plan de Desarrollo del Municipio de Cali (1991, Mayo 03).

Acuerdo N° 30. Estatuto de Usos del Suelo (1993, Diciembre 21).

Acuerdo N° 069. Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (2000, Octubre 26).

Acuerdo N° 0202. Reglamentación de los usos del suelo del Plan Parcial de la Hacienda Bochalema. (2006)

Bonilla, L. (1996). *Estudio de Áreas de Expansión*. Cali: n.s.

Bonilla, L. (2011a). *Documento Técnico de Soporte Plan Parcial El Hato*. Cali.

Bonilla, L. (2013b). *Plano Planes en Área de Expansión Corredor Cali Jamundí*. En Documento Técnico de Soporte Plan Parcial Zonamérica. Cali.

Bonilla, L. (2014c). *Documento Técnico de Soporte Plan Parcial Lituania y Dalandia*. Cali.

CAMACOL. (2013). *Cali Como Vamos, Informe de Calidad de Vida en Cali, 2012*. Cali.

Caro, E. (1957). *Indicador gráfico de Cali – 1957*. Cali.

Ciudad Meléndez. Proyectos Inmobiliarios en el Área de Expansión. Consulta realizada el 22 de junio y 13 de julio de 2013. Disponible en: <http://ciudadmelendez.com/>

COMFANDI. (2007). *Documento Técnico de Soporte Plan Parcial Las Vegas de Comfandi*. Cali.

COMFANDI Valle del Cauca. Proyectos Inmobiliarios en el Área de Expansión. Consulta realizada el 22 de junio de 2013. Disponible en: <http://www.comfandi.com.co/>

Concejo de Cali. Consulta realizada en múltiples fechas durante los años 2013 y 2014. Disponible en: <http://www.concejodecali.gov.co/documentos.php?id=608>

Constructora Alpes. Proyectos Inmobiliarios en el Área de Expansión. Cali. Consulta realizada el 22 de junio de 2013. Disponible en: <http://www.constructoraalpes.com/>.

Constructora Bolívar. Proyectos Inmobiliarios en el Área de Expansión. Cali. Consulta realizada el 22 de junio de 2013. Disponible en: <http://www.constructorabolivar.com/inicio.html>.

Constructora Meléndez. (2002). *Documento Técnico de Soporte Plan Parcial Meléndez*. Cali.

Constructora Solanillas. Proyectos Inmobiliarios en el Área de Expansión. Cali. Consulta realizada el 22 de junio de 2013. Disponible en: <http://www.constructorasolanillas.com/>

Departamento Administrativo de Planeación Municipal [DAPM]. (1993). *Estructura urbanística para la Poligonal G definida por el Acuerdo 30 de 1993*. (1993). Cal: n.s.

DAPM. (1995a). *Plan de Desarrollo Económico y Social de Cali*. Cali: Departamento de Publicaciones.

DAPM. (1998b). *Plan de Desarrollo Económico y Social de Cali 1998 – 2010. Acuerdo 05 de 1998*. Cali: FERIVA. Disponible en: <http://www.cali.gov.co/publico2/plandes.a.pdf>.

DAPM. (2000c). *Plano Suelo de Expansión Corredor Cali-Jamundí*. Cali.

DAPM. (2002d). *Ficha Normativa Urbana PCS-PN-0-D*. Cali.

DAPM. (2013e). *Plano Localización Planes Parciales en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí*. Cali.

DAPM. (2013f). *Foro: POT: ¿Expansión o densificación?* Foro realizado en Cali el 22 de agosto de 2013.

DAPM. (2013g). *Estimativo de habitantes en el área de expansión una vez se consolide*. Cali. Información estadística de DAPM.

DAPM. (2013 y 2014h). Planeación en Cali. Consulta realizada en múltiples fechas durante los años 2013 y 2014. Disponible en: <http://planeacion.cali.gov.co/dapweb/index.asp>

Decreto N° 702. Pan Piloto de Cali. 1953.

Decreto N° 562. Código Urbanístico de la ciudad de Cali. (Noviembre 20) 1954.

Decreto N° 659. Código Urbano del Municipio de Cali. (Julio 31) 1986.

Decreto N° 1153. Contenidos y procedimientos de los planes parciales. (Diciembre 28) 2000.

Decreto N° 0537. Plan Parcial de desarrollo Meléndez (octubre 30). 2002.

Decreto N° 2181. Disposiciones relativas a planes parciales. (Junio 29) 2006.

Decreto N° 0031. Plan Parcial de desarrollo El Carmen y San Bartolo. (Enero 31) 2007.

Decreto N° 0430. Plan Parcial de desarrollo Las Vegas de Comfandi. (Julio 27) 2007.

Decreto N° 0815. Plan Parcial de desarrollo Bochalema. (Diciembre 7) 2007.

Decreto N° 0969. Plan Parcial de desarrollo Centro Intermodal del Transporte Regional de Pasajeros del Sur. (Julio 13) 2011.

Decreto N°411.0.20.0965. Plan Parcial de desarrollo Centro Intermodal del Transporte Regional de Pasajeros del Sur. (Noviembre 10) 2011.

Decreto N° 411.0.20.0064. Plan Parcial de desarrollo El Verdal y Gonchelandia. (Febrero 18). 2013.

Fundación ÁMBITO. (2007). *Documento Técnico de Soporte Plan Parcial El Verdal*. Cali.

Fundación Visión Ciudad. (2007). *Documento Técnico de Soporte Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur*. Cali.

Grupo de Ingeniería e Infraestructura S.A.S. [IGEI]. (2013). *Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominada Corredor Cali-Jamundí. Informe Final*. Cali.

Hidrooccidente. (2005). *Estudio de Alternativas de Dotación de los Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado y Alcantarillado complementario en el área de expansión del Corredor Cali – Jamundí*. Cali.

Jaramillo Mora. Cali. Consulta realizada el 22 de junio de 2013. Disponible en: <http://www.jaramillomora.com/>

Ley 88 Fomento del Desarrollo Urbano (1947). (Diciembre 26) 1947.

Ley 388 De Desarrollo Territorial (1997). (Julio 18) 1997.

Presentación Plan Parcial Hacienda Lituania y Dalandia. [Apuntes de reunión] (2014, Junio 24). Arquitecta urbanista Liliana Bonilla. Departamento Administrativo de Planeación Municipal [DAPM]: Cali.

Resolución N° DAP – 4132.21.163 de 2007, Departamento Administrativo de Planeación. Determinantes para la formulación del plan parcial de desarrollo El Verdal y Gonchelandia (2007, mayo 28).

Resolución N° DAP – 4132.21.363 de 2007, Departamento Administrativo de Planeación. Determinantes para la formulación del plan parcial de desarrollo Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur (2007, diciembre 6).

Ulloa, O. (2007). *Documento Técnico de Soporte Plan Parcial El Carmen y San Bartolo*. Cali.

Universidad de San Buenaventura. (2007). *Documento Técnico de Soporte Plan Parcial Bochalema*. Cali.

Visita proyectos inmobiliarios de Constructoras: Meléndez, Jaramillo Mora, Solanillas, Alpes, Colpatria, Bolívar y COMFANDI. [Apuntes de campo] (2014, Junio 6). Laura Becerra. Cali.

ZETCO S.A. Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. Consulta realizada el 8 de enero de 2014.
Disponible en:
<http://www.zetco.net/dotnetnuke/PROYECTOS/FideicomisoCorredorCaliJamund%C3%AD.aspx>.

Entrevistas

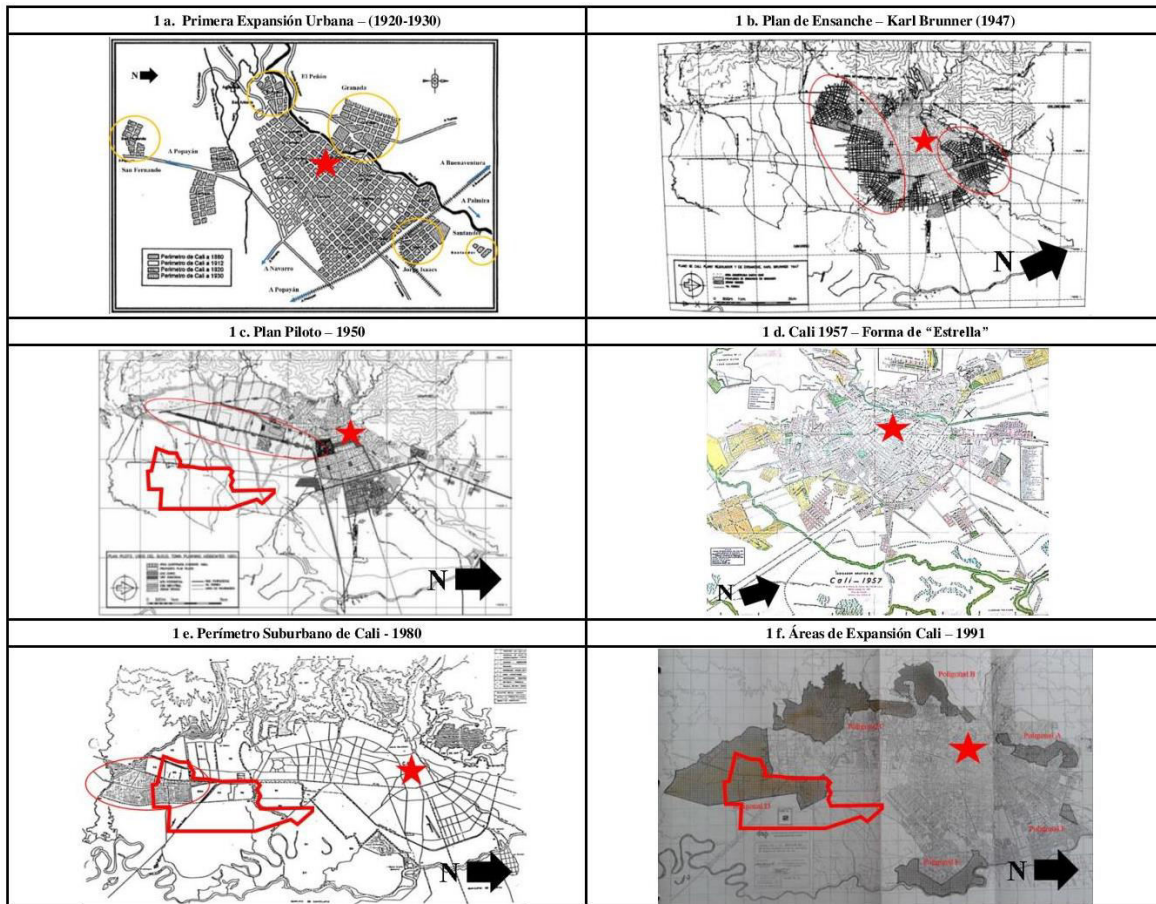
Entrevista realizada a Lozano, M. (2014, 19 de Junio). Arquitecta, asesora del Proyecto Plan Parcial Las Vegas de COMFANDI, Pedro Mejía y Liliana Bonilla, Arquitectos Urbanistas, Cali.

Entrevista realizada a Ulloa, O. (2014, 11 de Julio). Ingeniero, Director del Proyecto Plan Parcial El Carmen y San Bartolo, asesor en los Planes Parciales El Verdal, Centro Intermodal del Sur, El Capricho, Cali.

Entrevista realizada a Vallecilla, J. C. (2014, 12 de Julio) Arquitecto, Asesor del Proyecto Plan Parcial Bochalema, Cali.

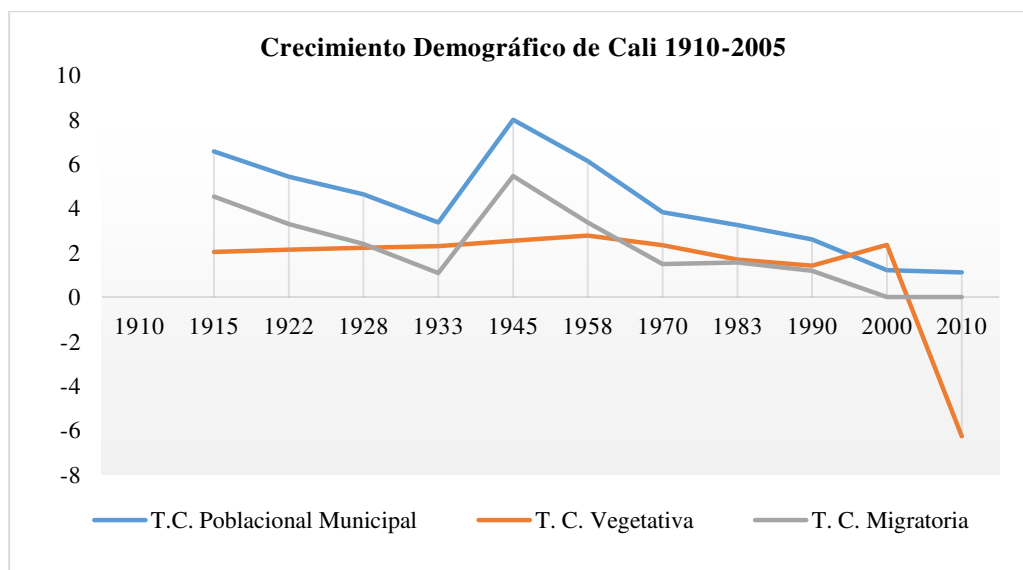
ANEXOS

Anexo 1. Imagen. Propuestas de Expansiones Urbanas en el Siglo XX – Cali



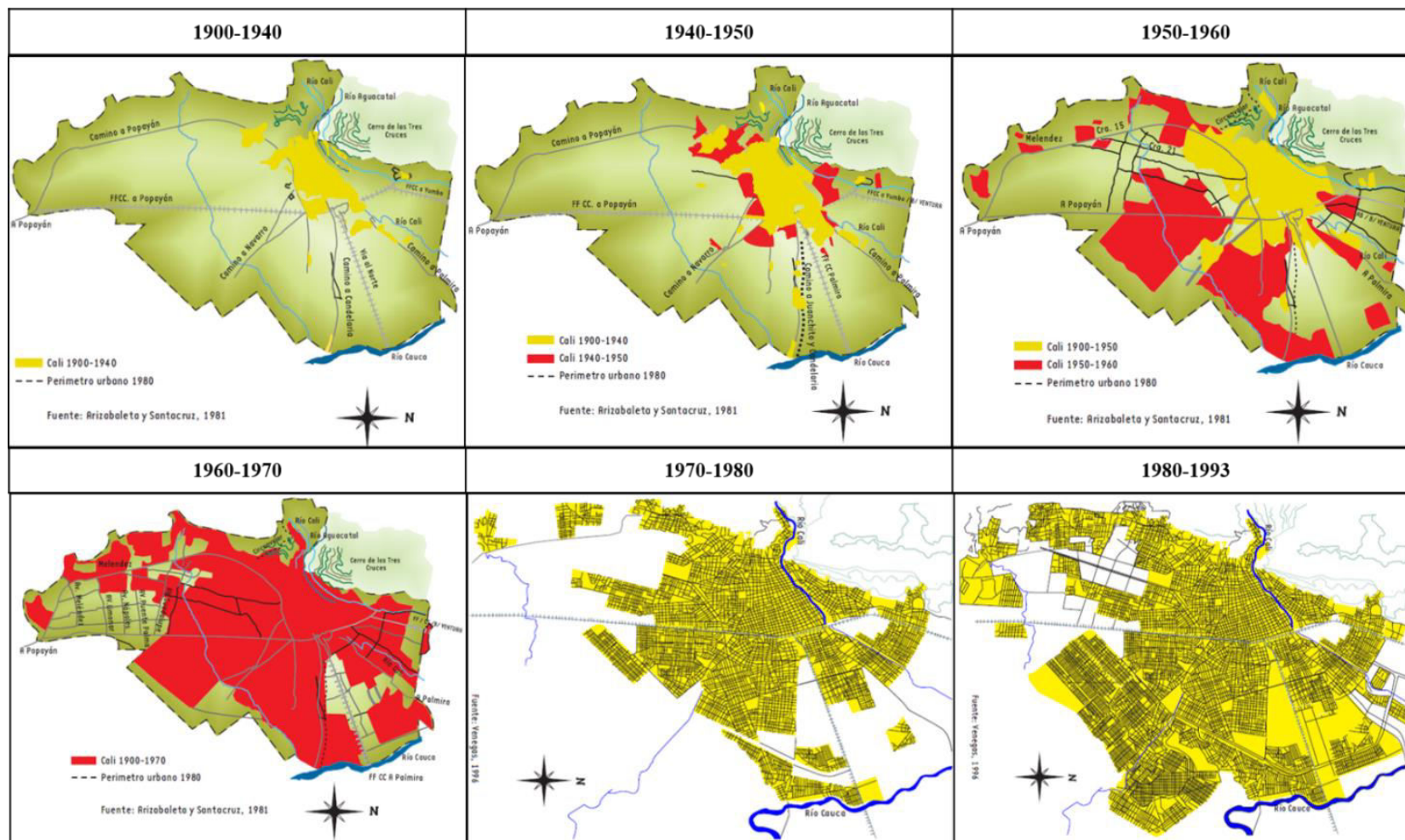
Fuentes: 1a (Vásquez 2001, Pág. 139); 1b (Espinosa 2010, pág. 75); 1c (Espinosa 2010, pág. 125); 1d (Caro 1957); 1e (Bonilla 1996, plano 1); 1f (Bonilla 1996, plano 2).

Anexo 2. Gráfica. Crecimiento Demográfico en Cali (1910-2005)



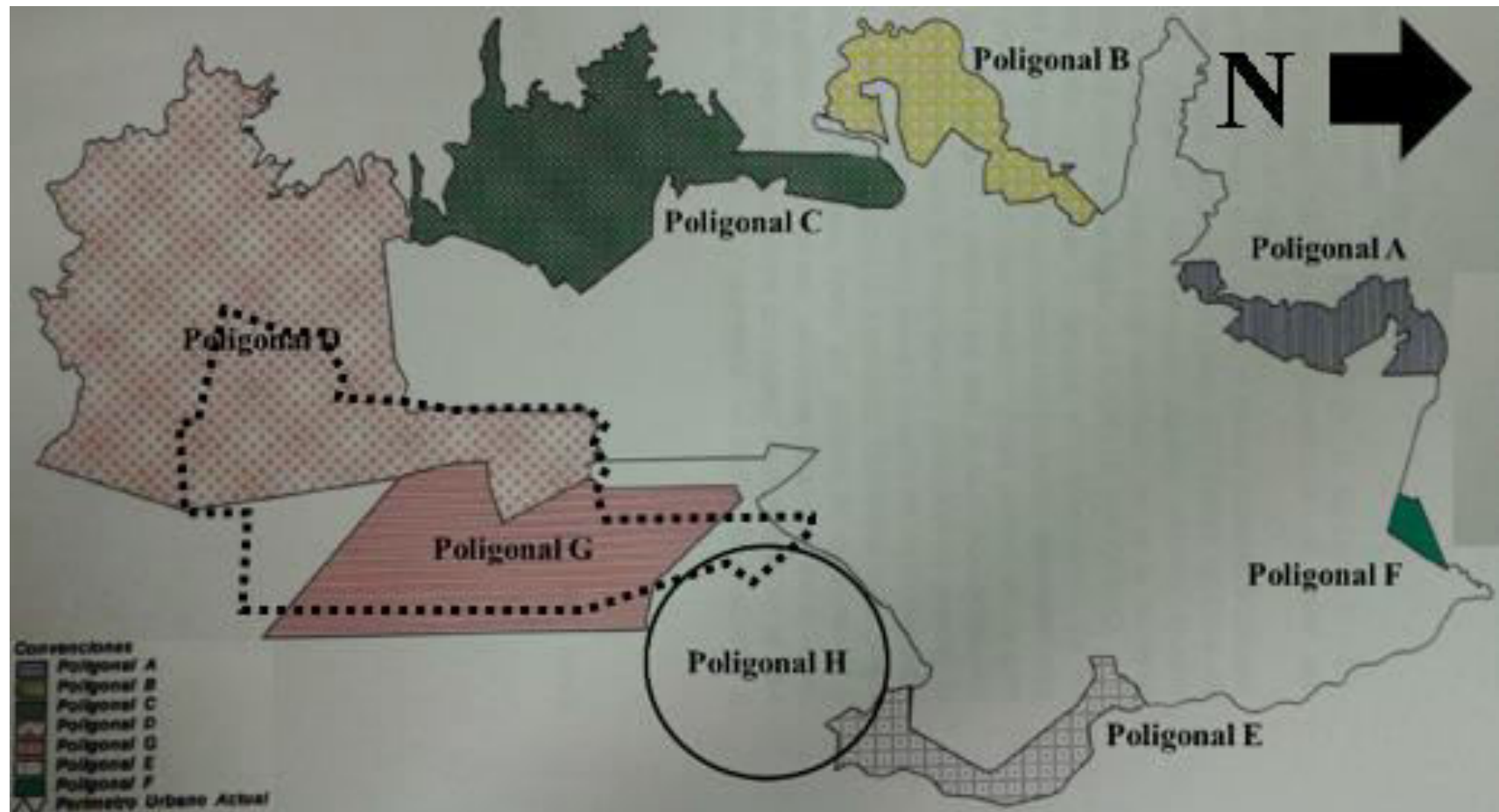
Fuente: Gráfica elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Vásquez 1993, págs. 10-96) y DANE Cali

Anexo 3. Imagen. Crecimiento Físico de Cali. 1900-1993



Fuente: (Martínez 2011, págs. 220, 223, 226, 230, 232, 234)

Anexo 4. Imagen. Poligonales de Expansión – Estatuto de Usos del Suelo 1993



Fuente: (Bonilla 1996, pág. 142)

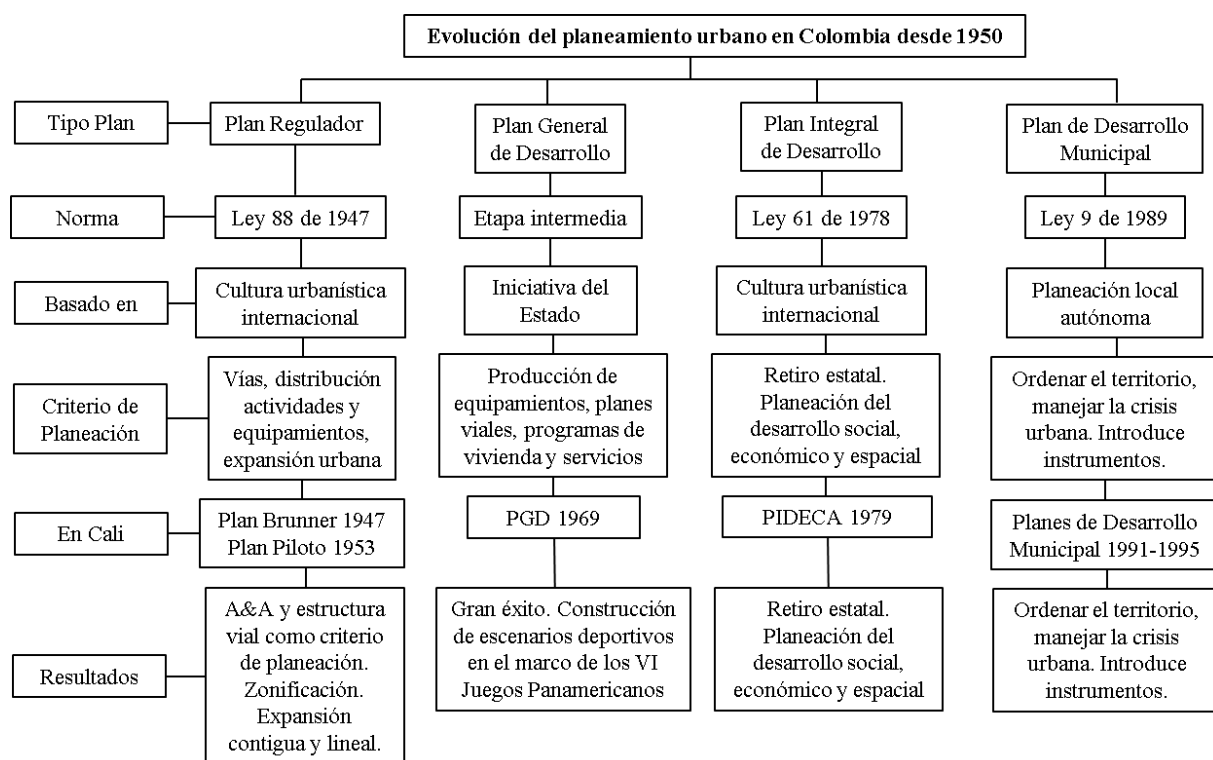
Anexo 5. Tabla. Cronología de la Planificación Urbana en Cali

Periodo	Plan/Norma	Antecedente	Posición frente a la Expansión Urbana. Dirección del Crecimiento	Modelo de Ciudad
1940	Plan de Karl Brunner 1947 (Acuerdo N° 1 de 1944)	- Crisis del alcantarillado - Inexistencia de un plano que regulara el crecimiento - Boom industrial - Presión demográfica	En todas las direcciones: Plan de Ensanche con zonificación. Ampliación urbana conexas a la trama existente mediante adición de manzanas	- Inexistente: ciudad concéntrica - Zonificador - Aspiraciones de Ciudad Paisaje
	Código Urbano (Acuerdo N° 178 de 1945)	- Norma transitoria hasta tener el Plan Regulador. - Incompatibilidad de usos - Crisis de SSPP	En todas las direcciones. Restricciones por incompatibilidad de usos. Adición de manzanas contiguas a la traza consolidada. Prevalecía la consolidación del perímetro. Etapas de planeación: - A 20 años: sobre la ciudad consolidada. - A 50 años: nuevas vías y servicios.	Compacta. Estimulaba la ocupación de áreas al interior del perímetro urbano mediante la construcción en altura en el centro.
1950	Plan Piloto - Wiener y Sert (Acuerdo N° 99 de 1949)	- Ley 88 de 1947 - Necesidad de un plano para organizar la ciudad	Lineal: sólo al sur y norte. El Oriente era inundable y sólo para industria.	Lineal norte-sur
	Código Urbano (Decreto 562 de 1954)	- Necesidad de normas transitorias - Primeras invasiones	Sólo en terrenos conectados la ciudad: - Por vías - Que colindan con otros urbanizados - Con posibilidad de conexión a acueducto Planeación a 25 años, dividido en planes quinquenales.	No es claro. No se percibe intención de crecer, sino consolidar la ciudad.
1960	Plan General de Desarrollo de Cali 1969 (no aprobado)	- Organizar y planificar el crecimiento: invasiones y barrios piratas. - Buscaba prepararse para los VI Juegos Panamericanos: construir escenarios deportivos	- Norte: industria, comercio y vivienda - Sur: residencial, con actividad agrícola y forestal complementaria. Proyecta el desarrollo del sur hacia Jamundí y del norte hacia Yumbo, para el 2000.	Densificar: para disminuir costos de infraestructura y transportes
1970	PIDECA (Acuerdo N° 026 de 1979)	- Ley 61 de 1978	Fija perímetros urbano y suburbano, donde el segundo guardará el excedente de población imposible de ser ubicado en el área urbana. Proyecta un crecimiento en los municipios vecinos. Propone la Estrategia de Densificación.	Más longitudinal transversal que radial anular. - Reafirma políticas sobre densificación

1980	Código Urbano (Decreto 0659 de 1986)	- Decreto 1306 de 1980: formulación de Planes Integrales de Desarrollo	Sur	Longitudinal norte - sur
1990	Plan de Desarrollo de Cali (Acuerdo N° 14 de 1991)	- Ley 9 de 1989 - Crecimiento al oriente y nororiente para las clases populares.	Oriente y Sur: 6 poligonales para expansión. Estrategia de Organización Territorial y Uso Eficiente del Espacio Urbano: expansión y densificación.	Densificación: - Ocupar áreas libres - Revitalizar el centro Expansión urbana
	Estatuto de Usos del Suelo (Acuerdo N° 30 de 1993)		8 Poligonales de Expansión Poligonal G. 1,475 hectáreas. Expansión Residencial R2.	Expansión
2000	POT (Acuerdo N° 069 de 2000)	- Ley 388 de 1997	Corredor Cali Jamundí con 1.652, 85 ha como única zona de expansión. 3 áreas con régimen diferido	Expansión y Densificación

Fuente: Tabla elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Acuerdos N°1 de 1944, N° 178 de 1945, N° 99 de 1949, N° 026 de 1979, N° 14 de 1991, N° 30 de 1993, N° 069 de 2000; Decretos N° 562 de 1954, N° 0659 de 1986; y Espinosa 2005)

Anexo 6. Esquema. Evolución del planeamiento urbano en Colombia desde 1950



Fuente: Esquema elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Cortés y del Castillo 1994, págs. 215-216)

Anexo 7. Tabla. Etapas de Formulación y Aprobación de los Seis Planes Parciales

	Plan Parcial					
	Meléndez	EC&SB	Vegas	Bochalema	CIS	Verdal
	Ley 388, POT y 1153/2000				Ley 388, POT y 2181/2006	
					Determinantes (dic/07)	Determinantes (may/07)
Etapas	Radicación (oct/01)	Radicación	Radicación	Radicación (sept/05)	Radicación	Radicación
			Convocatoria pública (jul/06)	Convocatoria pública (ene/06)		Convocatoria (dic/07 y 12)
	Viabilidad (ene/02)	Viabilidad (ago/05)	Reglamentación Usos (dic/06)	Reglamentación usos (dic/28/09)	Reglamentación Usos (nov/09)	Reglamentación Usos (ago/10)
	CCOT	CCOT (ene/06)	Viabilidad (ene/07)	Viabilidad (ene/07)	Viabilidad (feb/10)	Viabilidad (nov/11)
	Aprobación (ago-oct/02)	Aprobación (feb/06)	CCOT (abr/07)	CCOT (jun/07)	Concertación ambiental (marzo-jun/11)	Concertación ambiental (dic/11)
	Anuncio (sept/02)	Reglamentación Usos (ene/12/07)	Aprobación (may/07)	Aprobación (jul/07)	Aprobación	Aprobación
	Adopción (oct/02)	Adopción (ene/31/07)	Adopción (jul/07)	Adopción (dic/7/07)	Adopción (jul/11)	Adopción (feb/13)
Tiempo de formulación y aprobación	1 año	3 años	2 años	2 años	3 años	6 años

Fuente: Esquema elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base en la información de (Decretos N° 537 de 2002, N° 031 de 2007, N° 430 de 2007, N° 0815 de 2007, N° 0696 de 2011, N° 411.0.20.0064 de 2013).

Anexo 8. Tabla. Aplicación Estándares de Equipamiento – Art. 158 POT 2000

Aplicación Estándares de Equipamiento Art 158 POT			
Sector funcional	Normatividad		
	Infraestructura		Habitantes
	Tipo	Área (m2)	
Educación	Centro Docente de Tres Niveles	2.500	6.000
Salud	Puesto de Salud	250	25.000
	Centro de Salud	400	100.000
	Centro Hospital	2.500	250.000
	Hospital II o III nivel	-	1.000.000
Seguridad	Estación de Bomberos	1.500	
	Inspección de Policía	440	Comuna o Corregimiento
	Cárcel	-	
Desarrollo Comunitario	Centro Comunitario	400	20.000
Centro de Administración Local Integrada	CALI	500	Comuna o Corregimiento
Cultura	Centro Cultural	3.500	Municipal
	Centro Cultural	800	Comunitario
Abastecimiento de Alimentos	Plaza de Mercado	10.000	250.000
	Centro de Acopio Minorista	10.000	250.000
	Centro de Acopio Semimayorista	80.000	1.000.000

Fuente: Bonilla (2014c, pág. 42) cita a DAPM (2000, pág. 58)