

Artículo 27. Suelo de Expansión Urbana. El suelo de expansión urbana del Municipio de Santiago de Cali, de conformidad con las previsiones de crecimiento de la ciudad, la necesidad de su planificación a escala intermedia, y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, es el conformado por el área de expansión urbana Corredor Cali – Jamundí.

Artículo 28. Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí. El área de expansión Corredor Cali – Jamundí, se encuentra localizada al sur de la ciudad y corresponde a un área de 1629 hectáreas, su delimitación y localización se encuentra contenida en el Mapa N° 2 “Clasificación del Suelo”, el cual hace parte integral del presente Acto.

La normatividad aplicable para el desarrollo del Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí se encuentra contenida en el Título II del presente Acto en lo correspondiente a Sistemas Estructurantes, y el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Parágrafo. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria definidas en la respectiva licencia de urbanización de cada unidad de actuación urbanística contemplada en el plan parcial, y hecho entrega de ellas a satisfacción del municipio y las empresas de servicios públicos correspondientes.

TÍTULO II

COMPONENTE URBANO

SUBCAPÍTULO IV

ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Sección II

Tratamientos Urbanísticos

Artículo 324. Ámbito de Aplicación del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

El tratamiento urbanístico de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

1. Los predios a los que se le haya asignado el tratamiento de desarrollo.
2. Los predios urbanizables no urbanizados mayores a 15.000 m² que estén incluidos en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.

Artículo 325. Actuaciones en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Artículo, se adopta el Mapa N° 44 “Pre-delimitación de Planes Parciales en zona de Expansión Corredor Cali – Jamundí”. La pre-delimitación podrá ser modificada únicamente por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el caso de que alguno de los predios incluidos en el ámbito de aplicación cuente con licencia de urbanismo vigente o ejecutada.

Parágrafo 2. El Plan Parcial N° 2 Pre-delimitado e identificado en el Mapa N° 44 “Pre-delimitación de Planes Parciales en zona de Expansión Corredor Cali - Jamundí”, correspondiente al área de la parcelación Andalucía, en caso de no producirse formulación de iniciativa privada, deberá ser formulado por iniciativa pública en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el corto plazo. En su formulación podrán vincularse particulares interesados en el desarrollo de dicha área, y conformar una iniciativa de carácter mixto.

Parágrafo 3. Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio no les sea obligatorio.

Parágrafo 4. El desarrollo de planes parciales deberá tener en cuenta las determinantes ambientales establecidas en el capítulo III del Título I del presente Acto, correspondiente al Sistema Ambiental, en el cual se establecen los suelos de protección ambiental y los suelos de protección por amenazas y riesgos. En el caso de los planes parciales que ya cuentan con determinantes ambientales a la fecha de adopción del presente Acto, éstas deberán ser respetadas en los términos legales de su vigencia.

Parágrafo 5. La formulación, revisión y adopción de planes parciales en el área de expansión urbana Corredor Cali Jamundí, además de cumplir con la legislación vigente de planes parciales y la realización de los procesos de planificación intermedia, estará supeditada a la incorporación de las determinantes territorial y ambientales que establezcan las entidades competentes (DAPM, CVC, Empresas prestadoras de servicios públicos), teniendo en cuenta las de servicios públicos domiciliarios, de movilidad, espacio público y equipamiento establecidas en los estudios vigentes, atendiendo con especial énfasis entre otras: 1. Los requerimientos en materia de manejo del drenaje pluvial y, 2. La

vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas que se nombra en el Artículo 95 del presente Acto y los estudios requeridos por la Autoridad Ambiental competente, cuyos resultados permitan definir acciones para garantizar la recarga del acuífero.

Parágrafo 6. En todo caso, todos los proyectos que se desarrollen en el marco de tratamiento urbanístico de desarrollo deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible, el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal.