



Ciudad Country es un macroproyecto de la Constructora Jaramillo Mora, que se ubica estratégicamente sobre la vía Panamericana, principal acceso al casco urbano de Jamundí, y cerca de universidades, colegios y clínicas.

PROYECTOS PARA TODOS

■ **Ciudad Country**, de Constructora Jaramillo Mora. A 10 minutos de Cali, se está construyendo este macroproyecto de 905.300 m², que incluye 13 proyectos de casas y apartamentos. Son 200.000 m², distribuidos en senderos peatonales diseñados a partir del ecosistema natural y contará con 3,3 km de ciclo rutas, cancha de fútbol, dos canchas múltiples, estaciones de juegos y circuitos deportivos con zonas biosaludables. Su ubicación estratégica le permite estar cerca de colegios, universidades, clínicas, supermercados, así como de la zona industrial y empresarial.

■ **Ciudadela Villa del Río**, de Constructora Cosenza. Comprende 1.124 casas unifamiliares en urbanismo abierto y 7 etapas: Torne, Alagón, Jarama, Garona, Ural, Loira y Henares. Lo mejor son sus 45.500 m² de naturaleza, donde se podrá disfrutar de un amplio sendero biocológico, zona picnic, área de bicross, Skate Park y cancha múltiple.

■ **Parque Natura Ciudad Residencial**, de Constructora Bolívar. Integra 14 proyectos urbanísticos, (entre apartamentos y casas) que se desarrollan en medio de la naturaleza. Las bondades de este lugar se resumen en su cercanía con las universidades, sus vías de acceso y espacios de recreación y deporte, como el parque canino, pista de bicross, cancha de fútbol 5 y sendero para trotar.

MUNICIPIO CUNA DE GRANDES PROYECTOS

Permisos ambientales y análisis del terreno son aspectos a considerar, cuando se construye un proyecto de gran envergadura como las ciudadelas. Conozca los megaproyectos de Jamundí.

Los grandes proyectos como las ciudadelas, que son tendencia hoy en Jamundí, se caracterizan por garantizar equipamientos públicos y privados, tales como clínicas, colegios, centros recreativos, salones sociales y locales comerciales. Pero a la hora de edificarlas las constructoras toman en cuenta su ubicación y las condiciones ambientales del terreno en el que se van a construir, así como los parámetros de construcción del municipio.

En cada territorio se manejan normas diferentes, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, y dependiendo de la dinámica de crecimiento y desarrollo de cada localidad o de la visión y directrices propias de los mandatos encargados de organizar dicho documento.

Oscar Vázquez, arquitecto y planificador urbano, quien se desempeña como gerente de la compañía Oscar Vázquez Gestión Urbana S.A.S., precisa que, para garantizar el éxito de un proyecto tipo ciudadela, las firmas analizan además del POT el cumplimiento de requisitos relacionados con el lote. "Si está ubicado dentro del perímetro urbano, hay que evaluar la movilidad, los servicios públicos y el componente ambiental, que hoy en día es fundamental", explica.

No obstante, "cuando es un terreno que se encuentra por fuera del perímetro urbano, se conside-

Requisitos para las licencias

■ La persona que actúe como Curador Urbano tiene un plazo máximo de 45 días para dar a conocer la decisión que corresponda a una solicitud de licencia urbanística o acto de reconocimiento.

■ La solicitud se puede extender hasta otros 45 días para que el solicitante cumpla con el acta de observaciones y correcciones dadas a conocer después de la revisión del proyecto.

■ Además, se pueden sumar otros 30 días hábiles para que se cumpla con los requerimientos establecidos en el acta de viabilidad.

■ También en los casos de alta complejidad, se puede llegar a prorrogar el plazo para resolver la solicitud de licencia por una sola vez y hasta por la mitad del término establecido.

■ Se debe de tener en cuenta el Manual de Construcción Sostenible.

en otros, se tiene que desarrollar de forma individual", aclaró el arquitecto Vázquez.

En cuanto a la infraestructura vial, específicamente, se tienen en cuenta estudios de tráfico, que permiten determinar el flujo vehicular a futuro para que de esta forma se suplan las necesidades de las comunidades, sin desconocer lo ya determinado por la Administración Municipal.

Se deben gestionar también ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (Dapm), los conceptos técnicos y las licencias para la intervención del espacio público, así como la emisión del concepto de uso del suelo para conocer qué actividades económicas se pueden desarrollar en cada predio, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Lo anterior permite, a su vez, proceder con un análisis de mercado para establecer la viabilidad o no, de un desarrollo urbanístico.

Las constructoras o firmas interesadas en estos megaproyectos deben solicitar la expedición de la licencia ante un curador urbano, es decir, un particular que ejerce una función pública de verificación de la normatividad aplicable al trámite de una solicitud de licencia urbanística, ya sea de parcelación, urbanización, construcción y/o subdivisión.

Desde la Curaduría Urbana "se hace la revisión del

proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, sin posibilidad de interpretar dicha normatividad, por lo cual le está vedado tener en cuenta aspectos que no se encuentren en el Decreto 1077 de 2015, Resolución 0462 del 13 de julio de 2017, Acuerdo 0373 de 2014 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10)", precisó el Curador Urbano Tres de Cali, Carlos Ernesto Uribe Ortega.

De esta forma, los proyectos cumplirán con requisitos importantes que con el tiempo se convierten en garantía para los futuros inversionistas.

Otro de esos permisos es el concepto de sostenibilidad, en términos de calidad del espacio público, capacidad y especificaciones de la infraestructura vial, metros cuadrados de zonas verdes por habitante y, en general, aspectos ambientales.

Es de anotar que, este tipo de trámites se gestiona con las Corporaciones Autónomas de cada municipio, por ejemplo, con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, CVC, o en otros casos con el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente, Dagma.

Al respecto, Julián Perdomo, Gerente General de Constructora Bolívar Cali, asegura que es indispensable la gestión de permisos ambientales, como el aprovechamiento forestal y del recurso hídrico, los vertimientos y tomas de agua.

En este sentido, "estamos construyendo infraestructura de servicios públicos con altísimos estándares de calidad en lo que hace referencia a las PTAR y PTAP (Plantas de tratamiento), es donde se encuentran los mayores retos desde el punto de vista de desarrollo urbano, siempre acompañando el fortalecimiento de los operadores de servicios locales y externos", precisa el Gerente.

Asimismo, asegura que a través del concepto de ciudadela ha sido posible proporcionar a las comunidades infraestructura dotacional, que complementa la actividad lúdica de las familias, como son los parques, canchas múltiples, ciclorutas, teatrinos, patinódromos y senderos de trote.

Por este motivo, el tamaño de las tierras es de gran importancia a la hora de edificar una ciudadela, pues en la medida que exista espacio para generar áreas públicas de gran envergadura, se maximiza la posibilidad de mejorar la calidad de vida de la gente.

Desde esta premisa, "Constructora Bolívar considera para sus proyectos tipo ciudadelas, áreas superiores a las diez hectáreas", concluye Perdomo.

6 "Con todo el tema de la pandemia lo que se busca es que las personas se desplacen lo menos posible. Por eso, hablamos del concepto de la ciudad de 15 minutos, en la que sea posible encontrar todo lo que necesitamos en un mismo lugar."

Oscar Vázquez, arquitecto y planificador urbano.

Antes de edificar un proyecto de ciudadela hay que echar lápiz sobre sus costos, la infraestructura necesaria, su sostenibilidad y la forma en que se articulará al resto de la ciudad.

