

4132.0.22.1-014 Diciembre 06 -2011

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

CORREDORES SUBURBANOS

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación, o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que en Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000, en el Título IV de la Clasificación del Suelo define el suelo suburbano en el artículo 210 así:

"ARTICULO 210: Suelo Suburbano. La Ley define el suelo suburbano. En virtud de lo anterior pertenecen a la categoría de suelos suburbanos los corredores inter-regionales, los asentamientos poblados concentrados y las parcelaciones clasificadas como tal en el suelo rural, tal como se precisa en el Libro III de este Plan de Ordenamiento Territorial."

Que en el Título II del Libro III, del Componente Rural, se determinan las Normas Aplicables al Suelo Suburbano así:

ARTICULO 423: Sistemas Estructurantes. Los sistemas que determinan la estructura del territorio rural son:

El Sistema Hidrográfico. Conformado por los ríos Cañaveralejo, Lili, Meléndez, Pance, Cali, Aguacatal y sus zonas de protección, que

MF22

5



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1-014 Diciembre 06 - 2011

recorren el territorio de occidente a oriente cuya función es interconectar la ladera con el río Cauca.

También forma parte de este sistema el río Cauca, con un recorrido sur-norte, cuya función es la de servir de elemento de enlace y articulación urbano-regional.

El Sistema de Comunicación Vehicular y Peatonal: Compuesto por los corredores interregionales, el sistema vial de comunicación desde el área urbana hasta los corregimientos y veredas y el sistema vial de rondas.

PARÁGRAFO 1: La descripción y regulación de los sistemas hidrográficos y de comunicación vehicular y peatonal se desarrollan en el Componente General del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 2: Los suelos localizados a lo largo de los corredores interregionales, en una franja de cien (100) metros de ancho a cada lado del eje de la vía pertenecen a la categoría de suburbanos.

Que en el Título IV del Libro III, del Componente Rural, se determinan las Normas Aplicables al Suelo Suburbano así:

"ARTICULO 450: Área de Manejo Suburbano. Se clasifica como suelo suburbano, de acuerdo con lo estipulado en la Ley, los siguientes suelos:

1. El área de parcelaciones denominada Pance, comprendida entre el perímetro urbano, el área de suelo de expansión del sur, el Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí y el Río Pance, la cual aparece delimitada como área Suburbana de Parcelaciones en el plano Componente Rural, que hace parte integrante de este Acuerdo.

2. Los asentamientos identificados como suburbanos bajo la columna de tratamientos del Cuadro Red de Asentamientos Humanos en Suelo Rural, el cual también hace parte integral de este artículo. Tales asentamientos están sujetos a reglamentaciones diferenciadas, según estén localizadas en las zonas sustraídas de la Reserva Forestal, en el Área Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali o en el Área de Transición.

Q



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1-014 Diciembre 06 - 2011

3. El suelo suburbano del Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí, tal como aparece delimitado en el plano de Componente Rural.

PARÁGRAFO: Los asentamientos localizados en la Reserva Forestal y en el Área Amortiguadora, clasificados como suburbanos, se regulan por las normas contenidas en el presente Acuerdo. Los demás suelos suburbanos en Área de Transición, incluida el Área de Parcelaciones de Pance, se regulan al tenor de lo que a continuación se establece en este Título y en el Componente Rural."

Que de conformidad con lo enunciado anteriormente, se evidencia que en el numeral 3 del Artículo 450 se presenta una ausencia normativa.

En consecuencia este Departamento Administrativo, como autoridad de Planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y una vez interpretada la situación particular presente en el articulado del POT, establece que el Corredor Inter- Regional – Cali – Puerto Tejada, entre el límite oriental del Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí y el límite occidental de la Zona de Protección Ambiental del Río Cauca, también hace parte del Suelo Suburbano. La norma urbanística aplicable será la definida en las Circulares normativas 008679 de 2007 y 010138 de 2009. Para la asignación de usos del suelo se aplicará la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos del Área Rural, Anexo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) a excepción de la vivienda rural o vivienda tipo granja agrícola y parcela, dadas las condiciones generales donde se ubica este Corredor Suburbano.


DIANA MARITZA MUÑOZ NEYRA

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Arquitecta Diana Cristina Arciniegas Alvear 
Aprobó: María Fernanda Penilla Quintero - Subdirectora de POT y Servicios Públicos (e)



4132.0.22.1-

10138 25 AGO. 2009

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

DELIMITACIÓN DE CORREDOR INTER-REGIONAL CALI - JAMUNDÍ

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que el párrafo 2º del artículo 423 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), establece que: *"Los suelos localizados a lo largo de los corredores interregionales, en una franja de cien (100) metros de ancho a cada lado del eje de la vía pertenecen a la categoría de suburbanos"*.

Que el artículo 450 define el Área de Manejo Suburbano, así:

"Se clasifica como suelo suburbano, de acuerdo con lo estipulado en la Ley, los siguientes suelos:

1. . .
3. *El suelo suburbano del Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí, tal como aparece delimitado en el plano de Componente Rural"*.

Que el párrafo 2º del artículo 423 del POT, que define los Sistemas Estructurantes que determinan la estructura del territorio rural, define el ancho del suelo suburbano del Corredor Inter-regional, así:

"PARAGRAFO 2: Los suelos localizados a lo largo de los corredores interregionales, en una franja de cien (100) metros de ancho a cada lado del eje de la vía pertenecen a la categoría de suburbanos".

Que el artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, "Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del Sistema Vial Nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones", establece:



"Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior".

Que el artículo 74 del POT, define las secciones transversales de los corredores inter-regionales, así

"Adóptese como secciones transversales para cada una de los corredores inter-regionales, las correspondientes al dimensionamiento de sus elementos, como sigue:

2. Corredor Inter - Regional Cali-Jamundí (VIR-1), Entre la Calle 25 y el río Jamundí:

Para el desarrollo de la sección transversal se reserva una zona de 100.00 metros de ancho, distribuidos así:

. Andén: Zona dura	2.00 metros
Zona blanda o de protección ambiental	3.00 metros
. Calzada de servicio	7.20 metros
. Separador lateral	2.80 metros
. Calzada principal	14.00 metros
. Zona de protección ambiental y de mantenimiento	16.00 metros
. Zona para Canal	10.00 metros
. Zona de protección ambiental y de mantenimiento	16.00 metros
. Calzada principal	14.00 metros
. Separador lateral	2.80 metros
. Calzada de servicio	7.20 metros
. Andén: Zona blanda o de protección ambiental	3.00 metros
Zona dura	2.00 metros
ANCHO TOTAL	100.00 metros"

Que en los esquemas básicos que expide este Departamento Administrativo se está aplicando para este Corredor, las dimensiones establecidas en este numeral, quedando como franja libre cincuenta (50) metros lineales..



Que de acuerdo con lo anterior, se crea una ausencia de la normativa urbanística exactamente aplicable a una situación, entre lo definido en el POT y en la Ley 1228 de 2008 y además, se limita el desarrollo del Corredor Suburbano Cali – Jamundí, por cuando la franja útil para los proyectos a desarrollar en él, quedan limitados a sólo treinta y nueve punto cuarenta (39.40) metros lineales.

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1228 de 2008, precisa que el Corredor Suburbano del Corredor Inter - Regional Cali – Jamundí, corresponderá a una franja de cien (100) metros de ancho a cada lado, medida a partir de la faja de retiro obligatorio o área de reserva o zona de exclusión, establecida en la Ley 1228 de 2008.



JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Subdirector de POT y Servicios Públicos (E)

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUBURBANO CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

LIBRO III

DEL COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 418: Disposiciones Generales. Las normas contenidas en este Libro regulan los usos y las actividades permitidas en suelo rural, incluyendo los suelos suburbanos, así como la intensidad y la correlativa viabilidad o aptitud de las estructuras viales, de servicios públicos, arquitectónicas y de espacio público con miras a mantener la armonía necesaria entre las diversas actividades que se desarrollan en el suelo rural y controlar los impactos que generan, las cuales deben observarse para adelantar cualquier intervención autorizada en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Las disposiciones de este Libro se consideran normas urbanísticas estructurales, de conformidad con lo dispuesto en Ley, y en consecuencia corresponden al primer nivel de prevalencia por lo cual aquellas normas que se expidan en desarrollo del presente Acuerdo deberán sujetarse a ellas.

TÍTULO I

DE LOS OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS

ARTÍCULO 419: Objetivos y Estrategias:

1. La recuperación del recurso hídrico a través del desarrollo de proyectos encaminados al sostenimiento ambiental de los ríos Aguacatal, Cali, Cañaveralejo, Meléndez, Lili, Pance y sus afluentes.
2. La recuperación y consolidación de las rondas de los ríos a través de recorridos, parques ecológicos recreativos y otras actividades turísticas que vinculen los elementos del paisaje al sistema de espacio público de escala municipal y urbano - regional.
3. Evitar y/o detener el incremento de los asentamientos humanos en suelos de protección ambiental y en suelos de protección por amenazas naturales a través de actividades que permitan el aprovechamiento sostenible de estos suelos, tales como agroforestería, ecoturismo e investigación en biodiversidad, así como la adopción de mecanismos para el control y vigilancia de los suelos protegidos.
4. Aumentar la productividad económica del valle aluvial del Río Cauca, a través de una estrategia de desarrollo ecoturístico y diversificación de la producción integrando las tradicionales actividades agropecuarias con la industria y servicios vinculados y complementarios a éstas.
5. Contener el crecimiento de los asentamientos humanos en suelos rurales a través de la consolidación y mejoramiento de los asentamientos concentrados y la implementación de medidas de control de la expansión de los mismos.

ARTÍCULO 420: Políticas. Para el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo anterior, el Municipio de Santiago de Cali, diseñará, desarrollará e implementará las siguientes políticas:

1. **Política de Preservación, Conservación y Recuperación del Medio Ambiente:** Tendiente a asegurar la sostenibilidad del territorio en el largo plazo, mediante la protección, recuperación y manejo integral de la zona rural del municipio, con especial énfasis en la zona de ladera debido a sus características ambientales, de oferta hídrica, forestal, paisajística y la gran diversidad en flora y fauna.

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUBURBANO CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

En ella se incluirán acciones, programas e inversiones para intervenir y contener el desarrollo de asentamientos humanos en estas zonas, así como para mantener las fuentes y corrientes hídricas, los bosques, el Parque Nacional Natural Los Farallones y la Reserva Forestal.

2. **Política de Espacio Público:** Tendiente a aumentar la oferta de lugares de encuentro y recreación, para lo cual desarrollará planes y proyectos dirigidos a consolidar el sistema de parques ecológicos recreativos de escala urbano-regional y la generación de zonas verdes y parques en los centros poblados concentrados, buscando mejorar la calidad de vida de los habitantes y generar cinturones alrededor de los asentamientos que sirvan además de mecanismo de control de la expansión de tales asentamientos.
3. **Política de Vivienda:** Tendiente a mejorar las condiciones habitacionales (de la vivienda y el entorno) en los asentamientos poblados concentrados. Se desarrollará a través de tres líneas de acción:
 - a. Reasentamiento de las familias localizadas en zonas amenazadas por fenómenos naturales y en suelos de protección ambiental, dando prioridad a las que habitan el valle aluvial del Río Cauca. Para garantizar el éxito del reasentamiento se incluirán programas de generación de empleo con el propósito de mantener la vinculación de las familias reubicadas a sus sistemas de trabajo.
 - b. El mejoramiento integral de los asentamientos concentrados en suelo rural, distintos de los enunciados en el literal anterior, como un mecanismo para contener su expansión y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, mediante el saneamiento básico y ambiental, la regularización vial y urbanística y la generación de espacio público efectivo.
 - c. La preservación, como un mecanismo para mantener y conservar la morfología existente de las edificaciones y del entorno de los asentamientos dispersos del área rural.

TÍTULO II

DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL RURAL

ARTÍCULO 421: La Estructura Territorial Rural. El territorio rural del Municipio de Santiago de Cali se estructura a partir de dos grandes zonas geográficas rurales, dos sistemas estructurantes y la red de asentamientos humanos.

ARTÍCULO 422: Zonas Geográficas Rurales. Las zonas geográficas que estructuran el territorio rural son:

La Zona de Ladera: Incluye los terrenos de la vertiente oriental de la Cordillera Occidental que están por fuera del suelo urbano. Limitada de norte a sur por la línea del perímetro urbano, el Río Pance y la cota 1000 m.s.n.m. Se caracteriza por la abundancia en recursos naturales (agua, flora, fauna, paisaje, etc.) y por su fuerte soporte ambiental.

Esta zona se divide en cuatro Áreas de Manejo: Parque Nacional Natural Farallones de Cali, Reserva Forestal, Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali y Transición.

La Zona Plana: Constituida por los terrenos de la llanura aluvial del Río Cauca, que están por fuera del suelo urbano y del suelo de expansión urbana. Su lindero suroccidental es la línea que desde el límite con Jamundí toma la cota 1000 m.s.n.m. hasta el Río Pance y continúa por este aguas arriba, hasta encontrar el perímetro urbano. En ella se encuentran los suelos de mejor aptitud agrícola, así como valiosos recursos ambientales y paisajísticos vinculados al río.

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUBURBANO CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

Esta zona se divide en tres áreas de manejo: Suburbana, Productivo y de Protección del Río Cauca.

PARAGRAFO: Se entiende como Área de Manejo la porción del territorio rural con características físicas, ambientales y paisajísticas similares.

ARTÍCULO 423: Sistemas Estructurantes. Los sistemas que determinan la estructura del territorio rural son:

El Sistema Hidrográfico. Conformado por los ríos Cañaveralejo, Lili, Meléndez, Pance, Cali, Aguacatal y sus zonas de protección, que recorren el territorio de occidente a oriente cuya función es interconectar la ladera con el río Cauca.

También forma parte de este sistema el río Cauca, con un recorrido sur-norte, cuya función es la de servir de elemento de enlace y articulación urbano-regional.

El Sistema de Comunicación Vehicular y Peatonal: Compuesto por los corredores interregionales, el sistema vial de comunicación desde el área urbana hasta los corregimientos y veredas y el sistema vial de rondas.

PARAGRAFO 1: La descripción y regulación de los sistemas hidrográficos y de comunicación vehicular y peatonal se desarrollan en el Componente General del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 2: Los suelos localizados a lo largo de los corredores interregionales, en una franja de cien (100) metros de ancho a cada lado del eje de la vía pertenecen a la categoría de suburbanos.

TÍTULO IV

DE LAS NORMAS APLICABLES AL SUELO SUBURBANO

ARTÍCULO 450: Área de Manejo Suburbano. Se clasifica como suelo suburbano, de acuerdo con lo estipulado en la Ley, los siguientes suelos:

1. El área de parcelaciones denominada Pance, comprendida entre el perímetro urbano, el área de suelo de expansión del sur, el Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí y el Río Pance, la cual aparece delimitada como área Suburbana de Parcelaciones en el plano Componente Rural, que hace parte integrante de este Acuerdo.
2. Los asentamientos identificados como suburbanos bajo la columna de tratamientos del Cuadro Red de Asentamientos Humanos en Suelo Rural, el cual también hace parte integral de este artículo. Tales asentamientos están sujetos a reglamentaciones diferenciadas, según estén localizadas en las zonas sustraídas de la Reserva Forestal, en el Área Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali o en el Área de Transición.
3. El suelo suburbano del Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí, tal como aparece delimitado en el plano de Componente Rural.

PARAGRAFO: Los asentamientos localizados en la Reserva Forestal y en el Área Amortiguadora, clasificados como suburbanos, se regulan por las normas contenidas en el presente Acuerdo. Los demás suelos suburbanos en Área de Transición, incluida el Área de Parcelaciones de Pance, se regulan al tenor de lo que a continuación se establece en este Título y en el Componente Rural.

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUBURBANO CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

ARTÍCULO 451: Normas Generales. En los asentamientos se aplicarán las siguientes normas:

1. Los asentamientos localizados en áreas de muy alta amenaza por movimientos en masa deberán relocalizarse.
2. Los asentamientos localizados en zonas de alta y media amenaza por movimientos en masa no se permitirá la subdivisión de predios ni la densificación del área actualmente desarrollada.
3. El uso principal en este suelo es vivienda, aceptándose el comercio y los servicios como usos complementarios a la misma.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación, continuará la elaboración en un mediano plazo, de los estudios geológicos y de oferta ambiental del área rural, lo cual permitirá definir los asentamientos rurales concentrados y dispersos localizados en áreas de muy alta, alta y moderada amenaza por movimientos en masa.

Los asentamientos concentrados que de acuerdo a la oferta ambiental puedan continuar establecidos en el área en la cual actualmente se desarrollan, serán delimitados por perímetros.

ARTÍCULO 453: Cerramientos Exteriores. Los cerramientos deberán proporcionar transparencia; no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias. Los desarrollos deberán garantizar por medio del diseño que ni los cerramientos ni las edificaciones interrumpan las visuales hacia los cerros y los Farallones de Cali.

ARTÍCULO 454: Transitorio. Para aquellos lotes de terreno que pertenezcan a parcelaciones existentes aprobadas con anterioridad y para las licencias de construcción vigentes a la expedición del presente Plan, se respetarán los tamaños prediales con los cuales fueron aprobados, siempre y cuando desarrollen una vivienda por loteo individual.

ARTÍCULO 455: Cesiones para Espacio Público. Las cesiones obligatorias para parques y zonas verdes deberán localizarse a lo largo de las vías públicas, directamente conexas con ellas y sin ningún obstáculo que impida el acceso directo desde la vía, conformando parques lineales, bulevares, paseos o alamedas. También deberán cumplir con las reglamentaciones complementarias sobre arborización y adecuación de estos espacios, que para este efecto expedirá el Alcalde mediante resolución motivada.

PARAGRAFO: En caso de nuevos loteos o agrupaciones colindantes con otras vías ya desarrolladas y dado que las vías correspondientes ya estén construidas, tal cosa no exime al nuevo desarrollo de la cesión correspondiente a la vía. En este evento, se podrá optar por una de las tres alternativas siguientes, previa aprobación de la Entidad Municipal Competente.

- a. El nuevo desarrollo construirá una segunda calzada con un separador entre las dos. El separador deberá tener características paisajísticas y el área correspondiente contabilizará como parte de las cesiones obligatorias para espacio público.
- b. El nuevo desarrollo compensará en parques y zonas verdes el área correspondiente a la vía que se deja de construir y todo el conjunto de cesiones se integrarán al espacio público ya conformado, de tal manera que se genere un espacio verde continuo a lo largo de la vía y directamente accesible desde allí.
- c. Se podrá considerar el canje de la vía no cedida y de otras porciones de las cesiones obligatorias en áreas de cordones forestales de contención, en lugar previamente convenido con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Entidad

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUBURBANO CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

Municipal Competente, de tal modo que se garantice la equivalencia entre los terrenos canjeados, tanto en términos de precio como de extensión.

ARTÍCULO 456: La propuesta de localización del espacio público (zonas verdes y vías) a ceder, deberá contar con la aprobación previa de la Entidad Municipal Competente, con base en los criterios expuestos en el artículo anterior.

TÍTULO V

DE LAS NORMAS PARA PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN SUELOS RURALES

ARTÍCULO 461: Subdivisión Predial Mediante el Proceso de Partición. Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta en un máximo de cuatro predios. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo de lote que se establece en el presente Acuerdo, para cada Área de Manejo y para los distintos asentamientos que conforman el suelo suburbano. En caso de resultar de la partición, uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

PARAGRAFO 1: Toda subdivisión predial en suelo rural estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar. En el caso de los suelos suburbanos, los tamaños mínimos de los predios son los establecidos en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, en concordancia con las densidades que se establecen para cada una de las zonas homogéneas.

PARAGRAFO 2: Denomínase Unidad Agrícola Familiar a la vivienda-parcela de tipo rural, en la que sus ocupantes se dedican a actividades agropecuarias de subsistencia y cuyo suelo tiene un gran potencial agrícola, razón por la cual se requiere su identificación, tecnificación y consolidación.

En las Unidades Agrícolas Familiares deberán desarrollarse preferencialmente cultivos intensivos de horticultura, floricultura, entre otros, y sólo se permitirá la construcción de la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio. El Municipio podrá fijar estímulos especiales para el desarrollo agrícola de estas unidades.

ARTÍCULO 462: Subdivisión Predial Mediante el Proceso de Parcelación. Entiéndese por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno localizado en el suelo suburbano, ubicado en la zona rural, en cinco o más predios. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente. La parcelación se puede dar por loteo individual o por agrupación. La primera corresponde al proceso de subdivisión en el cual sólo se permite una vivienda en el predio resultante de la parcelación

La parcelación por agrupación es la que en un predio resultante se permite agrupaciones de unidades de vivienda con diversas formas de propiedad común.

ARTÍCULO 463: Vías. Para adelantar procesos de partición y parcelación, el interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUBURBANO CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

incidan en la estabilidad de la banca. Debe cumplir con el proceso de trámite a partir del Esquema Básico que otorgue la Entidad Municipal Competente.

El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima a partir del eje de la vía, que se determina en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, en la reglamentación específica, y será un elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual. La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en el Esquema Básico que se expida para cada desarrollo.

Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

ARTÍCULO 464: Vinculación al Sistema Vial Existente o Proyectado. Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en el plan vial municipal.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías arteriales y primarias puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el Plan Vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

ARTÍCULO 465: Acceso Directo a los Lotes. Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada o comunal.

ARTÍCULO 466: Infraestructura de Servicios Públicos. El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre o cualquier tipo de desarrollo en zona rural, se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas, de acuerdo con el concepto técnico de la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 467: Disposición de Aguas Residuales. Todo desarrollo en el suelo rural incluido el suelo suburbano, debe presentar a la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final.

PARAGRAFO: En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de recolección y transporte y el tratamiento final.

ARTÍCULO 468: Tratamiento de Aguas Residuales. Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio, están obligados a tener un sistema de tratamiento de aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo que garantice como mínimo una remoción del ochenta y cinco por ciento (85%) medidos en DBO (demanda

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUBURBANO CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

bioquímica de oxígeno) y sólidos suspendidos totales, certificada periódicamente por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 469: Área de Cesión y Dotación de Equipamiento Comunitario. Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, destinadas a conformar cinturones verdes y a la dotación de servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector o el corregimiento. Dichas exigencias se podrán desarrollar en el mismo proyecto o en otros sitios en la zona rural, acorde con las políticas de espacio público que para tal efecto defina el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

PARAGRAFO: Las parcelaciones que requieran adelantar cualquier modificación o reforma, estarán condicionadas a cumplir con las cesiones obligatorias gratuitas previstas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 470: Otras Obligaciones. Las parcelaciones deben cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente, acorde con el concepto técnico de la autoridad ambiental competente. Las áreas a reservar para cobertura boscosa, exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto, y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.

ARTÍCULO 471: Parámetros de Construcción. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo se regirán por las normas establecidas en el presente Libro para cada Área de Manejo y asentamientos suburbanos.

ARTÍCULO 472: Paramentos y Retiros. Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos en el presente Acuerdo y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.

La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

ARTÍCULO 473: Licencia de Construcción. Toda partición, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, previo trámite del Esquema Básico o línea de demarcación, según el caso, que se adelante ante la Entidad Municipal Competente, o la entidad que haga sus veces. Para el caso de los suelos suburbanos, las licencias serán expedidas por los curadores urbanos.

ARTÍCULO 474: Exigencias Adicionales. Para todo proyecto de magnitud considerable o plan especial, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se podrán hacer exigencias adicionales en lo relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos, entre otros.

ARTÍCULO 475: Incorporación del Espacio Público Resultante. La incorporación del espacio público resultante del proceso de parcelación se hará a través del registro de la escritura de transferencia de propiedad de dichas áreas a favor del municipio. Cuando las cesiones obligatorias de espacio público en zonas suburbanas sean pagadas en dinero, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo y el procedimiento que para el efecto adopte el municipio, los recursos se destinarán exclusivamente a la adquisición de suelo para espacio público en el mismo sector, previo concepto de la Entidad Municipal Competente, o quien haga sus veces.

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUBURBANO CORREDOR CALI - JAMUNDÍ

ARTÍCULO 476: Cesiones para Parcelaciones Existentes o en Proceso. Todas las parcelaciones concentradas existentes o en proceso de consolidación anteriores al presente Acuerdo y que no hayan efectuado las cesiones correspondientes para espacio público, deberán realizar el procedimiento de cesiones de acuerdo con lo establecido en la norma reguladora vigente al momento de su ejecución.

Las cesiones correspondientes a zonas verdes se destinarán a generar un área de protección paralela al límite del predio del asentamiento, que tendrá un ancho mínimo de diez (10) metros, la cual deberá ser arborizada.

Las cesiones para vías serán las señaladas en el sistema vial, en el presente Acuerdo

PARAGRAFO: En caso que las cesiones no se puedan efectuar en el mismo predio por las características del espacio construido, se deberá pagar dichas cesiones en dinero que serán destinados exclusivamente a este fin. Los dineros correspondientes al pago de las cesiones será administrado a través de un fondo especial con destinación específica, conforme a la Ley.

Ver circulares generales.