

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

ARTÍCULO 95: Áreas para Localización de Terminales de Transporte de Pasajeros.

Los terminales de transporte de pasajeros (buses, busetas, microbuses, camperos y taxis), podrán localizarse únicamente en los siguientes sectores del Municipio de Santiago de Cali, los cuales se encuentran señalados en el Plano Áreas Permitidas para la Localización de Terminales de Transporte - Anexo 1 que hace parte integral de este Acuerdo .

1. Cabecera Corregimiento de Montebello
2. Parte Alta de la Comuna 1
3. Parte Alta de la Comuna 20
4. Sector la Sirena - el Mango y Alto de los Mangos del Corregimiento La Buitrera
5. Sector Alto Jordán y Alto Nápoles en la Comuna 18
6. Cabecera Corregimiento La Buitrera
7. Vereda La Vorágine del Corregimiento de Pance
8. Corredor de 300 metros de ancho a cada lado de la Avenida Cañasgordas entre el Río Jamundí y el Río Pance.
9. Corredor de 300 metros de ancho a cada lado de la vía interregional Cali-Puerto Tejada en todo su recorrido.
10. Sector comprendido entre el Corredor Inter - Regional Cali-Jamundí (Calles 25 y 36) y la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48) entre el Río Lili y Jamundí.
11. Sector comprendido entre la Avenida Ciudad de Cali y el eje de coordenadas 14.000E, el Río Lili y las Carreras 118 y 118A
12. Sector Sur de la Comuna 21 a partir de la Carrera 27
13. Sector Norte de la Comuna 21 a partir de la Calle 80

ARTÍCULO 221: Proyectos Multipropósito en el Suelo Rural. El Municipio, en concordancia con la comunidad de los Corregimientos de Montebello, Golondrinas, La Castilla y La Paz, impulsarán el desarrollo de un proyecto Multipropósito, para el abastecimiento de agua, la recreación y el manejo de zonas con erosión severa y muy severa.

En el largo plazo se define la construcción de un embalse de regulación en la Quebrada El Chocho, para el mantenimiento y la afirmación del caudal de la misma, la cual es la base para el abastecimiento del acueducto de dichas poblaciones. Para subsanar los altos déficits en equipamiento recreativo, tendrá también como propósito el desarrollo de un proyecto recreativo y de actividades acuáticas. Se incluirá la plantación de bosques especialmente en las áreas con erosión severa y muy severa.

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.

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

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.

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.

ARTÍCULO 424: La Red de Asentamientos Humanos. En el territorio rural del municipio se encuentran los asentamientos, concentrados y dispersos, que se listan en el

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

cuadro siguiente y se observan en el Plano Distribución Espacial de la Población Rural - Anexo 1, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL SUELO RURAL

ÁREA DE MANEJO	CORREGIMIENTO	NOMBRE ASENTAMIENTO	CARACTERIZACION	TRATAMIENTO	NORMAS		
Transición	La Paz	La Paz	Disperso	Preservación	No subdivisión, No densificación Áreas de control ambiental y cesiones Áreas de control ambiental y cesiones Parcelación por loteo individual Áreas de control ambiental y cesiones Parcelación por agrupación Parcelación por agrupación Parcelación por agrupación		
	La Castilla	La Castilla	Disperso	Preservación			
	Villacarmelo	Corredor que va desde Alto de los Mangos-	Disperso	Preservación			
	La Buitrera	Parcelación	Cantaclaro	Disperso		Preservación	
			Las Palmas	Disperso		Preservación	
			El Portento	Disperso		Preservación	
			Golondrinas	Pueblo Nuevo		Disperso	Preservación
	Montebello	Golondrinas	Los Mangos	Disperso		Preservación	
			La Fragua	Concentrado		Suburbano	
			Montebello	Disperso		Preservación	
	Corona de Los Cerros	Campoalegre	Brisas de Montebello	Asentamiento de desarrollo incompleto e irregular		Regularización y mejoramiento Integral	
			Altos de Menga	Invasión		Regularización y mejoramiento Integral	
			Altos de Normandía	Invasión		Regularización y mejoramiento Integral	
		Alto Aguacatal	Parcelación individual	Mónaco		Parcelación por agrupación	Suburbano
							Parcelación por agrupación
		Pance	Parcelación	La Sirena		Parcelación por agrupación	Suburbano
				Bella Suiza		Parcelación por agrupación	Suburbano
	La Luisa			Parcelación por agrupación		Suburbano	
	La Trinidad			Parcelación por agrupación		Suburbano	
			Parcelación Pance				

PARAGRAFO: En el corto plazo, el Municipio de Santiago de Cali, deberá realizar la delimitación cartográfica de los asentamientos y zonas incluidas en el presente artículo, teniendo en cuenta sus características físicas, ambientales, culturales y sociales. Para tal efecto, se hará un proceso de concertación con las comunidades involucradas. De igual manera, la información estará consignada en el sistema de información geográfica del Municipio.

TÍTULO III

DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 425: Actividades Permitidas. Además de las actividades relacionadas directamente con la protección y conservación ambiental, las actividades permitidas en el suelo rural del Municipio de Santiago de Cali son las siguientes:

1. Actividad de Minería. Incluye la explotación de materiales de arrastre, canteras a cielo abierto y minería subterránea
2. Actividad de Recuperación Forestal
3. Actividad Educativa, Recreativa y Turística
4. Actividad de Vivienda Rural
5. Actividad Agropecuaria

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

6. Actividad Agroindustrial, en lo que respecta a empaque, conservación y tratamiento de alimentos

ARTÍCULO 426: Actividades en Áreas de Manejo. En los artículos que se desarrollan a continuación se presentan las actividades permitidas en el suelo rural, de acuerdo con cada Área de Manejo.

ARTÍCULO 446: La Vivienda Concentrada y Dispersa en Área de Manejo de Transición. Los asentamientos concentrados y dispersos que se desarrollen en esta zona se guían por las normas contenidas en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal.

ARTÍCULO 447: Parcelaciones en el Área de Manejo de Transición. En esta área podrán desarrollarse parcelaciones con las normas y tamaños prediales, según la pendiente, que se definen en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, previo concepto técnico que expida la autoridad ambiental competente.

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.

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.

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

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 457: Normas Generales para Áreas Suburbanas en el Área de Transición de Ladera. Las normas contenidas en el presente artículo regulan los asentamientos de ladera calificados como concentrados, suburbanos y parcelaciones por agrupación. Como condición general y obligatoria, todo nuevo desarrollo suburbano en esta área deberá contar con los estudios de suelos y demás estudios requeridos para su aprobación por la autoridad ambiental, requisito sin el cual no se podrá proceder a la solicitud de licencia en la Curaduría Urbana.

1. Normas para vivienda en asentamientos concentrados de ladera
 - a. Lote mínimo: 1.000 M² por unidad de vivienda con frente mínimo de 20 metros
 - b. Densidad de vivienda por hectárea: máximo 5 viviendas por hectáreas
 - c. Área ocupada: máximo 150 M² en primer piso.
 - d. Altura: Dos (2) pisos
 - e. Índice de construcción: Dos (2.0) sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 300 M² de edificación por lote y unidad de vivienda.
 - f. Aislamientos: Laterales 5 metros, antejardín 5 metros, posterior 5 metros.
 - g. Cesiones obligatorias sobre el área bruta del lote, así:
 - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación
 - Para parques y zonas verdes: 21%
 - h. Modalidades de partición: Loteo individual y loteo individual abierto en las zonas calificadas como de asentamientos concentrados. Se permiten agrupaciones en los sectores con procesos de subdivisión ya iniciados, pero en todo caso deberán cumplir con los 1.000 M² de extensión mínima por unidad de vivienda, sin sobrepasar las cinco (5) unidades de vivienda por hectárea, ni los correspondientes 1.500 M² de edificación por hectárea.
 - i. Estacionamientos: Dos por unidad de vivienda en las agrupaciones, siempre al interior de la agrupación.
 - j. Vía pública de acceso: Es obligatoria la construcción de por lo menos una vía pública de acceso.
2. Normas para parcelaciones en el Área de Transición en Zona de Ladera.

En las zonas de transición de la ladera definidas como áreas suburbanas para parcelaciones, sólo se podrán ejecutar edificaciones por el sistema de loteo individual, con una (1) unidad de vivienda por lote, bajo los siguientes requisitos:

- a. Tamaño Predial Mínimo de acuerdo con la pendiente del terreno, así:

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

PENDIENTES	TAMAÑO PREDIAL MÍNIMO M²
Igual o menor al 15%	6.000 M ²
Entre el 15.01% al 25%	9.000 M ²
Entre el 25.01% al 35%	12.000 M ²

- b. Área ocupada en primer piso: máximo 300 M²
- c. Altura máxima: Dos (2) pisos
- d. Índice de construcción: 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 600 M² por vivienda
- e. Aislamientos: Laterales 10 metros, antejardín 10 metros, posterior 10 metros
- f. Cesiones obligatorias sobre el área bruta del terreno, así:
 - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación.
 - Para parques y zonas verdes: 25%

Áreas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, no son computables para las cesiones obligatorias

- g. Estacionamientos: 2 por unidad de vivienda

PARAGRAFO: No se permitirá la subdivisión predial en lotes menores que los establecidos en el presente artículo. Tanto para lo regulado en el numeral 1 como en el numeral 2 de este artículo, es entendido que los cerramientos deberán proporcionar transparencia por lo menos del 80% y no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias. También son de obligatoria observancia las regulaciones establecidas en el presente Acuerdo. En todo caso, en desarrollos de cualquier tipo dentro del área de transición de la ladera, se dará preferencia a los canjes de cesiones que permitan la construcción, ampliación y fortalecimiento de cordones forestales de contención y se considerará óptima toda propuesta que permita el desarrollo de cordones forestales de contención del asentamiento humano aledaños a la propia parcelación o loteo.

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

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

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 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.

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

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 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.

ACUERDO 069 DE 2000

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

ÁREA SUBURBANA CABECERA CORREGIMIENTO DE MONTEBELLO

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.

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.