



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202241320500070091

Fecha: 12-10-2022

TRD: 4132.050.22.2.1020.007009

Rad. Padre: 202241320500070091

CIRCULAR No. 4132.050.22.2.1020.007009

DE: Departamento Administrativo de Planeación Distrital

PARA: Organismos de la Administración Pública, Gremios, Curadores Urbanos, Operadores de Norma Urbanística y Comunidad en General

ASUNTO: Circular en el marco del artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

La DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, y el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, emite la presente Circular bajo las siguientes consideraciones:

1. Que el Departamento Administrativo de Planeación es la máxima autoridad de planeación dentro del Distrito de Santiago de Cali, de conformidad con los artículos 77 y 79 del Decreto Municipal Extraordinario 0516 de 2016 "*Por el cual se determina la estructura de la administración central y las funciones de sus dependencias*", y tiene como propósito liderar la planificación para el desarrollo integral y sostenible de Santiago de Cali en el corto, mediano y largo plazo, de manera articulada y ordenada en coordinación con los diferentes actores, a través de la definición, ejecución e implementación del modelo de ordenamiento territorial propuesto en el Acuerdo Municipal No. 0373 de 2014, asegurando su cumplimiento en las acciones urbanísticas del sector público y privado que se adelanten dentro del territorio de Santiago de Cali.
2. Que el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la interpretación de normas, indica 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*", y en ese sentido, con el propósito de evitar el incumplimiento o aplicación indebida de la norma urbanística, se emite la presente Circular Normativa.
3. Que el Curador Urbano No. 1 de la ciudad remitió a este Departamento Administrativo una petición radicada bajo número 202241730101608202 del 05 de octubre de 2022, señalando que "*(...) El artículo 2 del Acuerdo 193 de 2006 establece las normas generales que aplican a las actuaciones urbanísticas de la Pieza Urbano Regional. En cuanto a estacionamientos de residentes, el numeral 5.3 de dicho artículo indica que en conjunto vertical y horizontal la relación es de un (1)*



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 10 Teléfono: 8851325 Fax 8895630

www.cali.gov.co



estacionamiento por cada dos (2) viviendas, pero más adelante, en el numeral 6.7 fija una norma específica más flexible de estacionamientos de residentes para los proyectos "NO VIS", correspondiente a un (1) estacionamiento por cada tres (3) viviendas, dejando sin reglamentación específica a la VIS".

4. Que el Acuerdo 069 de 2000 dispuso las fichas normativas como instrumentos aptos para definir las normas urbanísticas complementarias, entre las cuales se encuentran las disposiciones asociadas a número de estacionamientos según el uso y tipo de proyecto, así como el tamaño y/o la localización de las respectivas edificaciones, vinculadas a la cantidad de unidades de vivienda o de metros cuadrados construidos.
5. Que conforme al párrafo primero del artículo 248 del mismo Acuerdo 069 de 2000, cada plan parcial se configura como un polígono normativo que, a su vez, debe desarrollar su correspondiente ficha normativa.
6. Que el plan parcial de renovación urbana del sector de San Pascual, forma parte del programa de renovación urbana de la Pieza Urbano Regional, la cual cuenta con normativa especial aprobada mediante el Acuerdo 193 de 2006.
7. Que en el tratamiento de renovación por redesarrollo, el Plan Parcial constituye la acción urbanística que permite el cumplimiento de los objetivos y estrategias generales del POT – Acuerdo 069 de 2000, y aporta a la consolidación del modelo de ordenamiento a través de la ejecución del proyecto estructurante denominado *Plan de Renovación Urbana del Centro Global*.
8. Que por definición expresa del artículo 296 del Acuerdo 069 de 2000, el tratamiento de renovación urbana *"se aplica a sectores de la ciudad ya urbanizados y edificados con suficiente anterioridad, que han sufrido un cambio drástico en su localización relativa"* (Negrilla fuera de texto).
9. Que, en virtud de lo anterior, y, dado que los sectores de regulación del artículo 366 del Acuerdo 069 de 2000 eran los no urbanizados de la ciudad, se ratifica que la norma de estacionamientos para la renovación urbana del barrio San Pascual corresponde a la dispuesta en el Acuerdo 193 de 2006.
10. Que el Acuerdo 193 de 2006 señala en su artículo 2, las normas aplicables a conjuntos residenciales localizadas en la Pieza urbana regional.
11. Que, en efecto, y, tal y como lo expresa el Curador Urbano No. 1 en su comunicación, se observa que en el mencionado Acuerdo 193 de 2006 existe una norma específica de estacionamientos de residentes para los proyectos "NO VIS", correspondiente a un (1) estacionamiento por cada tres (3) viviendas, mientras que la disposición de estacionamientos para proyectos VIS que,





valorados a la luz de la estructura de la norma y su origen, es aplicable a los predios urbanizables no urbanizados; tal y como fue ilustrado en los anteriores puntos, se esboza como un vacío normativo que debe ser resuelto para la concreción de los proyectos de renovación urbana que se deriven de planes parcial de renovación con marco normativo derivado del Acuerdo 069 del 2000.

Por lo anterior, este organismo en el marco de su competencia funcional expone lo siguiente:

El artículo 91 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo del artículo 51 de la Constitución Política, establece que *"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos"*.

Por disposición expresa del artículo 92 de la misma Ley 388 de 1997, los municipios y distritos determinan sus necesidades en materia de vivienda de interés social, y de acuerdo con ellas definen los objetivos de mediano plazo, las estrategias y los instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

La VIS está definida por los Decretos 1077 de 2015 y 1625 de 2016 como, *"aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas."* Y que *"además de los servicios públicos instalados y los duetos necesarios para un punto de conexión al servicio de internet, también contará con ducha, sanitario, lavamanos, lavadero, cocina, lavaplatos, puertas, ventanas y vidrios."*

El artículo 15 de la Ley 388 de 17 señala que, *"las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda."*

Por esos motivos, la autorización de una norma de estacionamientos de residentes para proyectos de renovación urbana derivados de planes parciales es necesaria en tanto que, las condiciones urbanísticas y espaciales de este tipo de operaciones urbanas dista mucho de la generalidad del territorio, entre otras cosas porque las políticas y





apuestas de largo plazo consagradas en los planes de ordenamiento y articuladas con las estrategias de renovación urbana buscan el replanteamiento espacial y funcional de una pieza urbana. De esto, y, al comparar las condiciones de estacionamientos para la ejecución de un proyecto No VIS con un proyecto VIS, resultara contradictoria frente a las políticas del plan de ordenamiento y sus objetivos, así como frente al espíritu y origen inherente a la protección constitucional que tiene la VIS.

Así lo demuestra el contenido del artículo 366 del Acuerdo 069 de 2000, que como ya se indicó, contemplaba la norma de estacionamientos para sectores no urbanizados de la ciudad, fijando para la VIS una relación de un (1) parqueadero por cada vivienda en loteo individual, y de un (1) parqueadero por cada dos (2) viviendas en conjunto vertical, mientras que para la No VIS dispuso una relación de un (1) parqueadero para residentes por cada vivienda y un (1) parqueadero para visitantes por cada cinco (5) viviendas en área de actividad Residencial Predominante, y de dos (2) parqueaderos para residentes por cada vivienda y un (1) parqueadero para visitantes por cada cinco (5) viviendas en área de actividad Residencial Neta. El Acuerdo 193 de 2006 dispuso normas de estacionamientos para vivienda VIS y No VIS aplicable a la pieza urbano regional, señalando en el numeral 6,7 del artículo 2, que para la vivienda No VIS localizadas en estratos 1, 2 y 3, una exigencia de un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda y un (1) parqueadero por cada diez (1) unidades de vivienda.

De esa manera y, a modo de referencia, un conjunto vertical u horizontal de cien (100) unidades VIS en área de actividad Residencial Neta de sectores no urbanizados tiene una exigencia total de cincuenta (50) estacionamientos para residentes y diez (10) estacionamientos para visitantes, para un total de 60 estacionamientos. En el caso de un conjunto con las mismas cien (100) unidades de vivienda y también en área de actividad Residencial Neta de sectores no urbanizados, para proyectos No VIS de estratos 1, 2 o 3, requiere construir treinta y cuatro (34) estacionamientos para residentes y diez (10) estacionamientos para visitantes, para un total de 44 estacionamientos.

Por otra parte, conviene mencionar que la visión del sistema de movilidad de Cali está enfocada en priorizar el transporte público y los modos alternativos, los cuales giran principalmente alrededor de la infraestructura de las redes masivas, peatonales y de ciclorrutas que contribuyan al mejoramiento de la calidad del hábitat urbano y rural.

Los sectores de la Pieza Urbano Regional del Acuerdo 069 de 2000, y, especialmente los de renovación urbana por redesarrollo, han sido objeto de inversiones tanto en planificación como en obras e infraestructura conducentes a incrementar la oferta de modos alternativos de transporte y movilidad, complementadas por la implementación de las actuaciones de urbanización asociadas a los planes parciales que, entre otros, ha considerado el emplazamiento de una terminal intermedia del sistema integrado de transporte masivo -SITM- en el sector de El Calvario, configurándose así mismo como





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

una apuesta pública muy potente para el sector y su área de influencia.

Apuestas como esta, que entre otras cosas responde a las políticas y objetivos de movilidad sostenible planteadas en el modelo de ordenamiento del POT, se configuran como un derrotero que invita a conceptualizar las condiciones de movilidad y sus infraestructuras de una manera diferenciada para el sector, por lo puede ser considerado como para el análisis y la consideración de exigencias de estacionamientos en estos procesos de transformación.

Se pretende, en síntesis, privilegiar los corredores del transporte masivo y las áreas con capacidad instalada suficiente como zonas para densificar y soportar nueva demanda con servicios públicos, movilidad, equipamientos y espacio público, o que en su defecto se encuentren cercanas a proyectos planteados para su mejoramiento.

Un antecedente de aplicación de este criterio se encuentra en el Decreto 0349 de 2010, por el cual se adoptó la planificación zonal del área de renovación conformada por los barrios El Calvario, Sucre y San Pascual, donde se consignaron decisiones en materia de espacio público, usos y volumetría, acordes con la infraestructura de transporte construida.

En consecuencia y, a consideración de este organismo, la ausencia de una norma de estacionamientos de residentes en el POT y los instrumentos que lo desarrollan y complementan para la expedición de licencias de construcción de proyectos VIS en tratamiento de renovación urbana, que sean solicitadas sobre las unidades de gestión o actuación de los planes parciales de renovación urbana por redesarrollo adoptados con sujeción al Acuerdo 069 de 2000, se cubre homologando la norma específica dispuesta en el numeral 6.7 del artículo 2 del Acuerdo 193 de 2006, para los proyectos No VIS en estratos 1, 2 y 3, esto es, una relación de un (1) parqueadero de residente por cada tres (3) unidades de VIS, atendiendo el marco constitucional, legal y reglamentario de dicho segmento de vivienda, con ajuste al modelo de ocupación del territorio definido para Cali.

Dado en Santiago de Cali, a los doce (12) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).


ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS
Director
Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Proyectó: Martha Isabel Bolaños Mesa- Edwin Segura Guerrero – Álvaro Hernán Díaz Vargas- contratistas
Revisó: Jean Paul Archer Bernal- subdirector Planificación del Territorio.



SC-CER355037

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 10 Teléfono: 8851325 Fax 8895630
www.cali.gov.co



Negot. inf.
13-01-14.

2013412110080644

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: **2013412110080644**

Fecha: **31-12-2013**

TRD: **4121.1.10.1.823.008064**

Rad. Padre: **2013412110080644**

CIRCULAR No. _____

DE: DIRECCIÓN OFICINA JURÍDICA

PARA:

- SUBDIRECCIÓN DEL POT
- SUBDIRECCIÓN ORDENAMIENTO URBANÍSTICO
- SUBDIRECCIÓN RECURSO FÍSICO Y BIENES INMUEBLES
- SUBDIRECCIÓN CATASTRO MUNICIPAL
- COMITÉ COORDINADOR PARA LA DEBIDA PRESENTACIÓN Y SUSTENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE ACUERDO (Decreto 502/01)

ASUNTO: *SOCIALIZACION PARA EL CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA LA RADICACIÓN DE LOS PROYECTOS DE ACUERDO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO (ZONAS VERDES, VÍAS, ZONAS DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO INSTITUCIONAL) Y SU CORRESPONDIENTE COMPENSACIÓN*

De conformidad con el Plan de Mejoramiento acordado con la Contraloría General de Santiago de Cali con relación a una *Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral-AGEI* modalidad especial aplicada a la revisión y viabilidad de proyectos de Acuerdo (Acuerdo Municipal 0308 de 2010) que autoricen la desafectación de zonas verdes a cambio de áreas de terreno que oferten los particulares interesados, se ha elaborado por funcionarios de la Subdirección POT, Subdirección Recurso Físico y Bienes Inmuebles, Subdirección Ordenamiento Urbanístico, Subdirección Catastro Municipal y Dirección Jurídica, el siguiente Manual que ordena la aplicación de un procedimiento para la radicación y posterior decisión de la viabilidad solicitada por el particular.

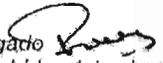


Pese a que durante la vigencia 2013 se ha dado cumplimiento a estos requisitos en los casos tratados, resulta oportuno recomendar que se entregue a los particulares que se aproximen en búsqueda de la información pertinente, copia del Manual que se anexa.

Cordialmente,

JAVIER MAURICIO PACHÓN ARENALES
Director Oficina Jurídica

ANEXO MANUAL DE PROCEDIMIENTO ENUNCIADO

Proyectó: Ricardo Téllez Bautista – Abogado 
Revisó: Martha Cecilia Armero Benítez – Líder del subproceso Proyectos de Acuerdo
Aprobó: Diana Sandoval Aramburu – Subdirectora Técnica Oficina Jurídica 
CIRCULAR ZONAS DESAFECTACION Y COMPENSACION DICIEMBRE 2013



MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA LA RADICACIÓN DE LOS PROYECTOS DE ACUERDO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO (ZONAS VERDES, VÍAS, ZONAS DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO INSTITUCIONAL) Y SU CORRESPONDIENTE COMPENSACIÓN

La radicación de solicitudes de desafectación de bienes de uso público como zonas verdes, vías y áreas de equipamiento colectivo institucional, y su correspondiente compensación, deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. El interesado debe radicar su solicitud de desafectación y compensación en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal -DAPM- Subdirección del POT y Servicios Públicos, acompañada de los siguientes documentos, todos en medio físico y magnético:
 - a) Justificación de la desafectación propuesta, expresando ubicación del inmueble, área a desafectar, argumentos técnicos que la soportan y los beneficios que representa para el municipio.
 - b) Justificación de la compensación, expresando ubicación, área, características del terreno, argumentos técnicos que la soportan y los beneficios que represente al municipio, teniendo en cuenta las disposiciones del artículo 351 del Acuerdo 069 de 2000 (POT). El predio debe estar libre de invasiones y/o gravámenes.



c) Levantamiento topográfico del predio o predios que se ofrecen en compensación, incluyendo sus respectivas coordenadas Norte y Este y las distancias entre puntos de coordenadas.

Nota: *Las tablas y dibujos deben aportarse en archivos digitales que permitan la revisión y corroboración de los mismos.

d) Estudio jurídico y soportes (Certificado de Tradición y escrituras) de los predios a compensar, de los últimos veinte (20) años, elaborado por una persona jurídica o profesional del derecho, documento que será revisado por la Subdirección de Bienes Inmuebles.

e) Avalúo comercial del predio (s) a desafectar y del (los) predios a compensar, elaborados por el IGAC, los cuales serán verificados en el cumplimiento de la metodología establecida en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los cuales serán verificados en el cumplimiento de la metodología establecida en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi por la Subdirección de Catastro. El avalúo del predio (s) del Municipio lo solicitará la Subdirección del Recurso Físico y Bienes Inmuebles al IGAC, con cargo al interesado en la desafectación.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, una vez radicada la solicitud física y magnética, procederá a verificar que se han presentado todos los requisitos, y posteriormente constatar que encuentran de conformidad con las normas del Acuerdo 069 de 2000 o Plan de Ordenamiento Territorial, POT.



En caso de no encontrar la totalidad de los requisitos, se oficiará y devolverá al interesado todo el expediente para que sea completado y vuelva a radicar.

Cuando la solicitud se refiera a desafectación de vías pertenecientes al *Sistema Vial Principal*, el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá aprobar las ampliaciones, modificaciones y redistribuciones de la sección transversal de dichas vías, con el concepto previo del Comité de Movilidad del municipio de Santiago de Cali, y podrá continuar el trámite.

El DAPM realizará visita técnica al lugar ofrecido en compensación, para verificar las condiciones físicas del lugar y determinar la conveniencia o no del proyecto.

2. Una vez verificada la documentación y se constate que la solicitud cumple con las disposiciones del POT, Planeación reenviará la documentación pertinente a las subdirecciones de Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la Dirección de Desarrollo Administrativo -DDA- y Catastro de la Dirección de Hacienda Municipal, para que revisen y emitan concepto.

La Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles, además de las funciones que le competen, revisará el estudio de títulos presentado por el interesado, y en visita de campo verificará el levantamiento topográfico del polígono de canje, y las condiciones del lugar (que no esté invadido, sus pendientes, que no sea inundable, etc.). A su vez, la Subdirección de Catastro Municipal revisará los avalúos comerciales de las áreas a desafectar y compensar.

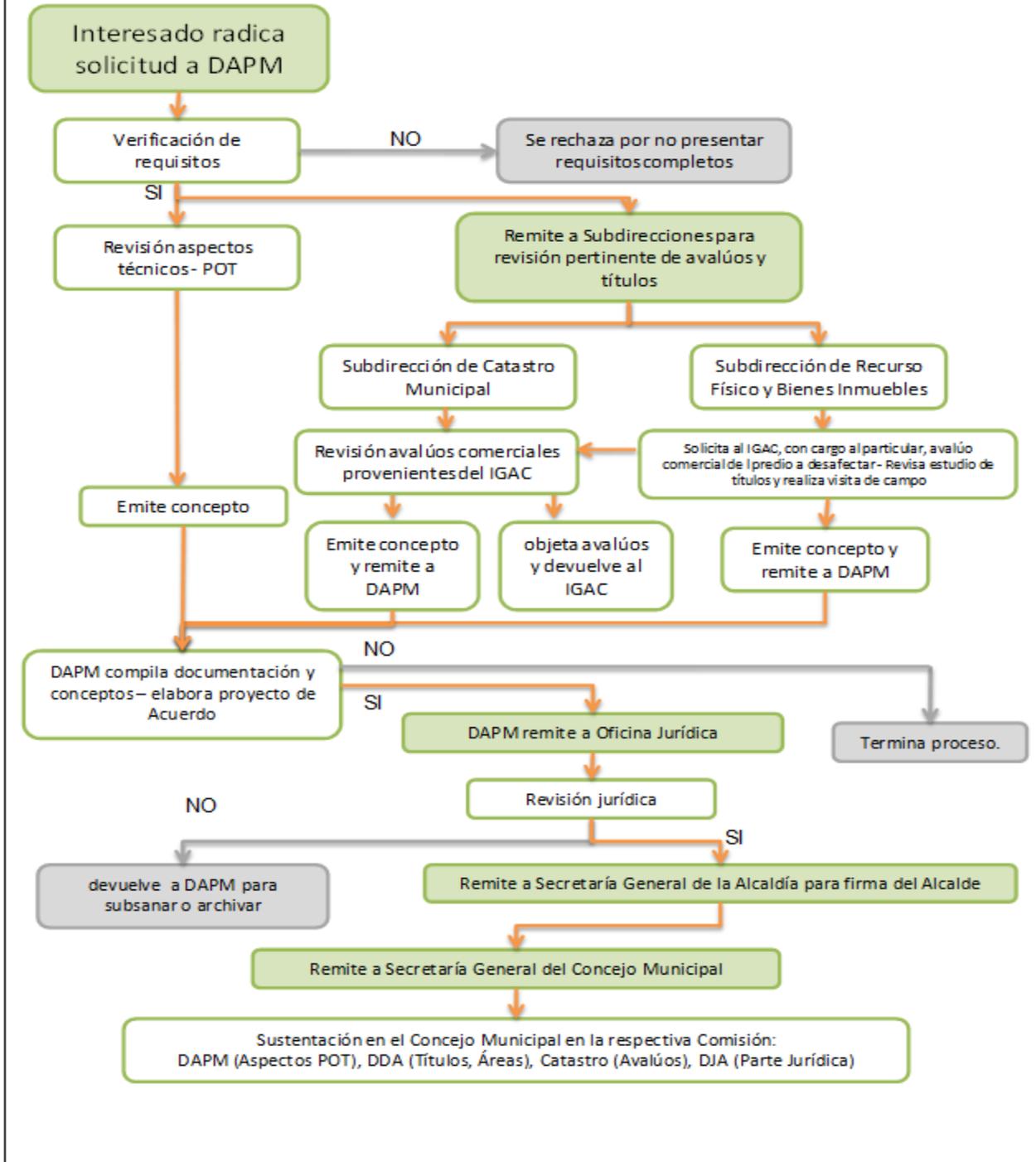
Las subdirecciones antes mencionadas emitirán respectivamente el concepto de



factibilidad y conveniencia, remitiéndolo al DAPM para su compilación. El DAPM expedirá finalmente el concepto técnico correspondiente, del cual harán parte los conceptos de las subdirecciones.

3. Viabilizada la solicitud, el DAPM elaborará el proyecto de Acuerdo (Exposición de motivos, articulado y anexos) y remitirá a la Dirección de la Oficina Jurídica la totalidad de la documentación para su viabilidad jurídica.
4. Revisado el proyecto de Acuerdo de desafectación y compensación, la Oficina Jurídica enviará a la Secretaría General de la Alcaldía el proyecto de Acuerdo para la firma del señor Alcalde. En caso de objeción, lo devolverá a la Dirección de Planeación con las observaciones de rigor.
5. Los proyectos de Acuerdo deben ser revisados por el *Comité Coordinador para la debida presentación y sustentación de los proyectos de Acuerdo* ante el Concejo Municipal, acorde a lo dispuesto en el Decreto 0502 de 2001. Dicho comité está conformado por el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el Director de Hacienda Municipal, el Jefe de la Dirección Jurídica de la Alcaldía y el Jefe de la Secretaría General de la Alcaldía.
6. La Secretaría General de la Alcaldía radicará el Proyecto de Acuerdo ante la Secretaría General del Concejo Municipal.
7. Posteriormente los titulares de los departamentos administrativos de Planeación y Hacienda, y los directores de la Oficina Jurídica y de Desarrollo Administrativo, acompañados de los funcionarios competentes, deberán sustentar el proyecto de Acuerdo ante el Concejo Municipal,

FLUJOGRAMA DEL PROCEDIMIENTO



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 110 DE 2013
(Junio 11)

“POR LA CUAL SE DELEGAN UNAS FUNCIONES”.

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades, en especial las conferidas por el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 y los artículos 80 y 81 del Decreto Extraordinario Municipal 0203 de 2001 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, dispone que *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...)”*

Que el procedimiento para los planes parciales se encuentra establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y reglamentado por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Decreto Nacional 4300 de 2007, en donde se asignó a la autoridad de planeación municipal o distrital, la definición mediante acto administrativo, de las determinantes para la formulación del plan parcial y la viabilidad del mismo.

Que el Decreto Extraordinario Municipal No. 0203 de 2001, compila el Acuerdo Municipal 79 de 2000, el Acuerdo Municipal 01 de 1996 y las demás disposiciones que lo hayan modificado, adicionado o aclarado, conformando el cuerpo normativo que define la estructura orgánica y funcional del Municipio de Santiago de Cali.

Que el artículo 78 del Decreto Extraordinario Municipal No. 0203 de 2001, dispone que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la máxima autoridad administrativa de planeación del Municipio de Santiago de Cali.

Que el artículo 80 del Decreto Extraordinario Municipal No. 0203 de 2001, señala como función del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, definir y ejecutar la estrategia general de ordenamiento urbanístico del territorio en cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que la Subdirección de Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, tiene asignada la función de formular de conformidad con los Acuerdos Municipales, el marco reglamentario para el manejo de los usos del suelo, y demás normas para regular las acciones urbanísticas de los sectores privado y público, que incluye el trámite y procedimiento para la adopción de los planes parciales, según lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto Extraordinario Municipal No. 0203 de 2001.

Eb

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. *110* DE 2013

(*Junio 11*)

"POR LA CUAL SE DELEGAN UNAS FUNCIONES".

En merito de lo expuesto

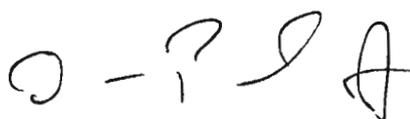
RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Delegar en el Subdirector de Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, las facultades de definir las determinantes para la formulación de los planes parciales y decidir sobre la viabilidad de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, modificada por el Decreto Ley 019 de 2012, y reglamentados por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Decreto Nacional 4300 de 2007, o la norma que lo adicione, modifique o complemente.

ARTÍCULO SEGUNDO. La presente Resolución rige a partir de su fecha de expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali a los *Once (11)* días del mes de *Junio* de dos mil trece (2013).



OSCAR ARMANDO PARDO ARAGÓN

Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal



Revisión Técnica:

Revisión Jurídica:

Aprobó:

Francisco Javier Bonilla Hurtado – Profesional Especializado

Jairo Andrés Revelo Molina – Abogado Contratista

León Darío Espinosa Restrepo - Subdirector de POT y Servicios Públicos



CIRCULAR No. 4132.0.22.1- 001
(MAR 2022)

POR LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS GENERALES DE APLICACIÓN DEL PARÁGRAFO 4º DEL ARTÍCULO 7º DEL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010, EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI.

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente Circular Normativa:

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la interpretación de 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 Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la máxima autoridad de planeación dentro del Municipio de Santiago de Cali, de conformidad con los artículos 78, 79 y 80 del Decreto Municipal Extraordinario 0203 de 2001, Estatuto Orgánico y Funcional del Municipio de Santiago de Cali, y tiene como misión propender por el desarrollo ordenado de la forma y estructura del espacio urbano del Municipio, a través de la definición, ejecución e implementación de la estrategia general de ordenamiento urbanístico del territorio prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 069 de 2000, y la revisión y aprobación de los instrumentos de planeación que lo desarrollen, de conformidad con la normativa urbanística nacional y territorial vigente, asegurando su cumplimiento en las acciones urbanísticas de los sectores privado y público que se adelanten dentro del Municipio de Santiago de Cali.

Que el trámite de licenciamiento urbanístico está regulado por la Ley 388 de 1997¹ y el Decreto Ley 019 de 2012² y especialmente por el Decreto Nacional 1469 de 2010³, que

¹ Artículo 99, inciso 2, para el análisis que nos ocupa

² Artículo 186, para el tema objeto de estudio

³ Artículo 1º y Artículo 16, para la materia que nos ocupa.

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1--001

(Marzo 22)

disponen que la licencia urbanística es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Por tal motivo, bajo el marco normativo y competencial expuesto, y acatando la normativa vigente que establece que el licenciamiento urbanístico está regido por las disposiciones nacionales del Decreto Ley 019 de 2012, la Ley 388 de 1997 y su reglamentario, Decreto Nacional 1469 de 2010, "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones", el Departamento Administrativo de Planeación Municipal Municipal, teniendo en cuenta que se han recibido múltiples peticiones y solicitudes de los ciudadanos y Curadores Urbanos de Santiago de Cali, sobre la aplicación del parágrafo 4º del artículo 7º del Decreto Nacional 1469 de 2010 dentro del trámite de las licencias de construcción en el Municipio de Santiago de Cali, nos permitimos emitir la presente circular con el fin de brindar claridad sobre la aplicación de la mencionada disposición normativa, en los siguientes términos:

En primer lugar y según lo previsto en el Decreto Ley 019 de 2012, la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1469 de 2010, el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción corresponde a los Curadores Urbanos en aquellos Municipios que cuenten con esta figura, motivo por el cual serán los curadores urbanos quienes deben verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos para adelantar cada trámite de licenciamiento urbanístico conformidad con la normativa vigente.

En segundo lugar, el artículo 7º del Decreto Nacional 1469 de 2010 que regula lo relativo a las licencias de construcción y sus modalidades, frente a la normativa aplicable en los casos en donde exista previamente licencia de parcelación o urbanización, dispone:

"Artículo 7º. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630
www.cali.gov.co

2

epm

Adatt



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.022.1 - 001
(Marzo 22)

instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...)

Parágrafo 4°.

Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de a licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;*
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes."*

Es claro entonces que solo se podrá aplicar lo dispuesto en el parágrafo 4° del artículo 7° del Decreto Nacional 1469 de 2010 en el trámite de la futura licencia de construcción, cuando los titulares de licencias de parcelación y urbanización cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

Literal a)

Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, es decir, que en primer lugar deberá estar **vigente la licencia de parcelación o urbanización** de conformidad con lo que disponga el acto administrativo particular (licencia) y la normativa sobre la materia, y en segundo lugar, durante esa vigencia, se deberá **radicar en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción**, lo que significa que el solicitante a la fecha de radicación del trámite aportará la totalidad de los documentos exigidos en el Decreto Nacional 1469 de 2010⁴ y la información básica que se señala en el Formato de

⁴ Artículos 15, 16, 21 y 25 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

EPM

Delgado



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1.001
(H0130 22)

Revisión e Información de Proyectos⁵. Los dos requisitos expuestos (vigencia de la licencia de parcelación o urbanización y la radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia de construcción durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización) son indispensables para que se configure la condición prevista en el literal a) y se aplique lo dispuesto en el párrafo 4º del artículo 7º del Decreto Nacional 1469 de 2010.

Literal b)

Que el titular de la licencia de parcelación o urbanización haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en el acto administrativo particular (licencia) y entregado y dotado las cesiones correspondientes, lo que significa que en primer lugar se deberá verificar que se **hayan ejecutado la totalidad de las obras autorizadas** en la respectiva licencia de parcelación o urbanización, y en segundo lugar, verificar que se **hayan entregado y dotado las cesiones correspondientes**, de conformidad con la licencia de parcelación o urbanización aprobada. Los dos requisitos expuestos (ejecución de la totalidad de las obras autorizadas y entrega y dotación de las cesiones correspondientes según la licencia de parcelación o urbanización aprobada) son indispensables para que se configure la condición prevista en el literal b) y se aplique lo dispuesto en el párrafo 4º del artículo 7º del Decreto Nacional 1469 de 2010.

Por lo anterior, solo se podrá dar aplicación al párrafo 4º del artículo 7º del Decreto Nacional 1469 de 2010, en el trámite de futura licencia de construcción, cuando exista previamente licencia de parcelación o urbanización, y sus titulares cumplan con las condiciones establecidas en el literal a) o en el literal b), de conformidad con la normativa nacional que regula la materia.

Otra es la situación cuando ya se hayan concretado de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación y concedidos por la norma urbanística, a través de licencias de construcción anteriores, puesto que el propio Decreto Nacional 1469 de 2010, señala que las licencias de construcción, en cualquiera de sus modalidades, deberán adelantar su trámite de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad vigente al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud.

⁵ Párrafo 1º del Artículo 15 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

EPM

4

AMH



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1-001
(MARZO 22)

Finalmente y con el fin de brindar claridad en la actividad de verificación de los dos requisitos previstos en el literal b) del parágrafo 4º del artículo 7º del Decreto Nacional 1469 de 2010, respecto a las respectivas licencias de parcelación o urbanización, para la aplicación de la disposición normativa en comento, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, como máxima autoridad de Planeación del Municipio de Santiago de Cali, se permite precisar que la línea de demarcación y el esquema básico no sirven para certificar que se hayan ejecutado la totalidad de obras autorizadas en la licencia de parcelación o urbanización ni que los predios cumplieron con las obligaciones urbanísticas de entrega y dotación de las cesiones correspondientes, puesto que su alcance corresponde a los siguientes lineamientos:

- A. De conformidad con el artículo 396 del Acuerdo Municipal 069 de 2000⁶, reglamentado por el Decreto Municipal 0419 del 24 de mayo de 1999⁷, la línea de demarcación sirve para determinar el lindero entre el espacio público y el área privada de los predios, en los sectores urbanizados, desarrollados o consolidados de la ciudad. La línea de demarcación es un acto de trámite que provee los paramentos que determinan el lindero entre el espacio público y el área privada de los predios. Motivo por el cual, no tiene la entidad suficiente para certificar, por sí sola, la ejecución de la totalidad de obras autorizadas ni que se hayan entregado y dotado las cesiones correspondientes de conformidad con la licencia de parcelación o urbanización, es decir, no certifica el cumplimiento de la ejecución de la totalidad de las obras autorizadas ni de las obligaciones urbanísticas de la respectiva licencia.

Así mismo, la línea de demarcación sólo se expedirá para predios con un área no mayor de quinientos (500) metros cuadrados en sectores consolidados; en sectores desarrollados se expedirá para predios menores a mil (1000) metros cuadrados; y no aplica para sectores de la ciudad no desarrollados y no consolidados.

Por último, el propio acto administrativo reglamentario de la línea de demarcación, Decreto Municipal 0419 de 1999, Capítulo I, define los sectores

⁶ El artículo 396 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, dispone: "**Línea de Demarcación.** En los sectores urbanizados, desarrollados o consolidados de la ciudad, las licencias de construcción que concedan los Curadores Urbanos para edificaciones nuevas, demoliciones, cerramientos o para ampliar, adecuar o modificar una construcción existente, deberán expedirse con base en la Línea de demarcación que para cada predio o inmueble expida la Entidad Municipal Competente, en la cual se determinará el lindero entre el lote o inmueble respecto a las áreas de uso público y elementos a preservar cuando hubiere lugar.

PARÁGRAFO: El procedimiento y requisitos para la obtención de Líneas de demarcación está reglamentado por la Administración Municipal en el decreto N° 0419 de Mayo 24 de 1999, el cual podrá ser revisado de conformidad con el presente Plan."

⁷ Artículos 1 a 4 del Decreto Municipal 0419 del 24 de mayo de 1999.

FM

✓
J. Pérez

desarrollados y consolidados, señalando que en ellos no hay constancia del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en cuanto a la cesión de vías y zonas verdes al Municipio.

- B. De conformidad con el artículo 395 del Acuerdo Municipal 069 de 2000⁸, reglamentado por el Decreto Municipal 0419 del 24 de mayo de 1999, el esquema básico sirve para determinar los linderos entre el espacio público y el área privada de los predios a desarrollar urbanísticamente (vías proyectadas y existentes, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión correspondientes), así como la determinación de las obligaciones de cesión y/o adecuación de vías y/o zonas verdes que todo urbanizador y/o interesado debe entregar al Municipio de Santiago de Cali como contraprestación para desarrollar un proyecto. Motivo por el cual, evidentemente no podría certificar la ejecución de la totalidad de obras autorizadas ni que se hayan entregado y dotado las cesiones correspondientes de conformidad con la licencia de parcelación o urbanización, es decir, no certifica el cumplimiento de la ejecución de la totalidad de las obras autorizadas ni de las obligaciones urbanísticas de la respectiva licencia, sino que, en su lugar, las exige.

El esquema básico se expedirá para proyectos de loteo o subdivisión, parcelación o urbanización, así como para predios con un área igual o mayor a quinientos (500) metros cuadrados en sectores consolidados, y para predios en sectores no desarrollados, no consolidados o parcialmente desarrollados, es decir, para aquellos predios que dentro de su proceso de desarrollo y en cumplimiento de la normativa urbanística deben realizar cesiones generadas por proyecciones viales que lo afecten y/o por cesiones de zona verde y equipamientos.

Por último, el propio acto administrativo reglamentario del esquema básico, Decreto Municipal 0419 de 1999, Capítulo I, define los sectores desarrollados y

⁸ El artículo 395 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, dispone: "**Esquema Básico.** Las licencias de urbanismo que concedan los Curadores Urbanos para la parcelación de un predio en suelo rural o suburbano, para el loteo, subdivisión y cualquier tipo de construcción en predios, para desarrollo en el suelo urbano, deberán proyectarse sobre el Esquema Básico que, para cada predio a urbanizar, parcelar o construir, expida la entidad municipal competente. En el Esquema Básico se proyectarán todas las vías obligadas, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión correspondiente, necesaria para plantear el proyecto respectivo.

PARÁGRAFO 1: El procedimiento y requisitos para la obtención del Esquema Básico está reglamentado por la Administración Municipal en el decreto No. 0419 de Mayo 24 de 1999, los cuales podrán ser revisados de conformidad con el presente Plan.

PARÁGRAFO 2: En aquellos lotes semi-urbanizados o semi-parcelados donde no se haya culminado el proceso urbanístico o de parcelación, respecto a las cesiones o dotación de redes de servicios públicos, se debe iniciar el trámite desde la solicitud del esquema básico.

CPM

Pelet



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1-001

consolidados, señalando que en ellos no hay constancia del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en cuanto a la cesión de vías y zonas verdes al Municipio.

Dada en Santiago de Cali a los *veintidos (22)* días del mes de *Marzo* de dos mil trece (2013).

OSCAR ARMANDO PARDO ARAGÓN
Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Revisión Técnica: Ing. Francisco Javier Bonilla – Profesional Especializado – Subdirección de POT y Servicios Públicos.

Ing. Jorge Manosalva – Profesional Universitario – Subdirección de Ordenamiento Urbanístico.

Revisión Jurídica: Jairo Andrés Revelo Molina – Abogado Contratista.

Aprobó: León Darío Espinosa Restrepo – Subdirector del POT y Servicios Público.

Juan Fernando Vallejo López – Subdirector de Ordenamiento Urbanístico.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

2012413220007774
Al contestar por favor cite estos datos:
Registro No.: 2012413220007774
Fecha: 06-11-2012
TRD: 4132.2.22.1.1019.000777
Reg. Padre: 2012413220007774

CIRCULAR

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 Normativa:

POR LA CUAL SE ACLARAN LAS DISPOSICIONES DEL ACUERDO 137 DE 2004, RELACIONADAS CON LOS ESTACIONAMIENTOS EN ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES

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 el artículo 366 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), se establece que los establecimientos que se ubiquen en todas las Áreas de Actividad, deberán cumplir con un número mínimo de estacionamientos.

Que el Acuerdo 137 de 2004, "Por medio del cual se adoptan las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Norte", establece:

"Artículo 3º. Con el propósito de complementar las disposiciones contenidas en las Fichas Normativas adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003 y en las Fichas que se adoptan mediante el presente Acuerdo, Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos ni edificados."

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6689100 Fax 8895630
www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Artículo 4º: Con el propósito de complementar las disposiciones contenidas en las Fichas Normativas adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003 y en las Fichas que se adoptan mediante el presente Acuerdo, Los parqueaderos de los establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán tener un uso distinto al de parqueadero”.

Que en los Acuerdos 193 de 2006 y 258 de 2009, no se estableció restricción con respecto a los parqueaderos.

Que en los proyectos correspondientes a los establecimientos de comercio, servicios e institucionales, que planteen más parqueaderos al aire libre que los exigidos en la norma, se crea una contradicción en la aplicación de la normativa urbanística, cuando dicho Acuerdo impide el redesarrollo del área definida adicional para parqueaderos. Igual situación ocurre cuando se pretende modificar la distribución de los parqueaderos existentes, por ejemplo para construir parqueaderos en altura, tanto de los exigidos por la norma como de los excedentes.

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, establece que, en los establecimientos destinados a comercio, servicios e institucionales, en los que existan áreas destinadas a parqueaderos adicionales a los mínimos establecidos en el artículo 366 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), estas áreas podrán cambiar su uso, siempre y cuando los nuevos usos cumplan a su vez con la norma de parqueaderos vigente, sin disminuir el número de estacionamientos original mínimo establecido. En todo caso, el proyecto deberá cumplir en su totalidad con el número de estacionamientos correspondientes, sin que para estos casos aplique el artículo 102 del POT.

Esta modificación será analizada y viabilizada por este Departamento Administrativo en el proceso de Esquema Básico de Implantación que se debe surtir previo a la expedición de la licencia urbanística correspondiente por parte de la curaduría urbana.

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Dada en Santiago de Cali, a los () días del mes de de
dos mil doce (2012).

OSCAR ARMANDO PARDO ARAGÓN

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado

Revisión Jurídica: Jairo Andrés Revelo Molina, Abogado Contratista

Aprobó: León Darío Espinosa Restrepo, Subdirector del POT y Servicios Públicos



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

2012413200003371

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2012413200003371

Fecha: 28-09-2012

TRD: 4132.0.22.1.1019.000337

Rad. Padre: 2012413200003371

CIRCULAR

POR LA CUAL SE ADICIONA LA CIRCULAR No. 4132.0.22.1.003 del 5 de mayo de 2011, CON EL FIN DE DAR CLARIDAD SOBRE LA APLICACIÓN DEL MANUAL DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO – MECEP.

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente Circular Normativa:

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la interpretación de 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 virtud de la competencia anterior y como quiera que mediante Resolución del Departamento Administrativo de Planeación Municipal se analizó una solicitud de revocatoria directa contra la Circular No. 4132.0.22.1.003 del 5 de mayo de 2011, resolviendo no revocar la mencionada Circular que tiene como fin dar claridad sobre la aplicación del Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP, adoptado mediante Decreto Municipal 0816 del 6 de diciembre de 2010, a los proyectos urbanísticos que iniciaron los trámites de ley antes y después de su expedición; nos permitimos adicionar dicha Circular, en los siguientes términos:

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6689100 Fax 8895630
www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Que el Decreto Municipal 0816 del 6 de diciembre de 20 adopta el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP, es una norma urbanística general y estructurante del territorio, expedida según el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, el Decreto Nacional 1504 de 1998 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000, entre otros, que tiene la condición constitucional y legal de norma urbanística de orden público, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley 153 de 1887¹, por tratarse de una norma de utilidad pública, tiene efecto general inmediato a partir de su expedición y publicación.

Que es importante tener en cuenta la connotación que tienen las normas urbanísticas relacionadas con el ordenamiento territorial y el uso del suelo, porque de un lado son normas de utilidad pública y de carácter general² e impositivo, que desarrollan el artículo 58 de la Constitución Nacional, en cuanto hace a la función social de la propiedad ya que el interés privado debe ceder al interés público o social y, de otro, cumplen una función social y ecológica, pues tienen como propósito la ordenación y planificación del desarrollo urbano y el crecimiento armónico de las ciudades, con el fin de garantizar una vida adecuada a las personas que las habitan, teniendo en cuenta no sólo los derechos individuales sino también los intereses colectivos en relación con el entorno urbano.³

Que el trámite de licenciamiento urbanístico está regulado por la Ley 388 de 1997⁴ y el Decreto Ley 019 de 2012⁵ y especialmente por el Decreto Nacional 1469 de 2010⁶, que disponen que la licencia urbanística es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente.

¹ *"Artículo 18. Las leyes que por motivos de moralidad, salubridad o **utilidad pública** restrinjan derechos amparados por la ley anterior, tienen efecto general inmediato."* (Negrillas fuera de texto).

² Consejo de Estado Sección Primera Sentencia del 2 de marzo de 2000 C.P Gabriel E. Mendoza Martelo Rad 5608.

³ Corte Constitucional Sentencia C-295 del 29 de julio de 1993, MP Carlos Gaviria Díaz.

⁴ Artículo 99, inciso 2, para el análisis que nos ocupa

⁵ Artículo 186, para el tema objeto de estudio

⁶ Artículo 1º y Artículo 16, para la materia que nos ocupa.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional; no generando derechos adquiridos⁷, motivo por el cual están subordinados al interés público y, por lo tanto, a los cambios que se presenten en el ordenamiento jurídico respectivo, por cuanto cumplen una función ecológica y social y se expiden consultando el interés social, respetando el principio de confianza legítima y de seguridad jurídica en el trámite que es la base de cualquier actuación con la administración pública.

Que en el marco normativo y jurisprudencial vigente respecto a las normas de orden público que regulan el espacio público y su adecuación, y las correspondientes al licenciamiento urbanístico, se pueden extraer tres escenarios posibles de aplicación del Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP a los proyectos urbanísticos que iniciaron los trámites de ley antes y después de su expedición, así:

- A. Para las licencias urbanísticas, en cualquiera de sus modalidades, cuya solicitud se haya radicado con posterioridad a la expedición y entrada en vigencia del Decreto Municipal 0816 de 2010, se aplicará el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP.
- B. Para las licencias urbanísticas expedidas y ya vencidas cuya solicitud se haya radicado con anterioridad a la expedición y entrada en vigencia del Decreto Municipal 0816 de 2010, en donde no se haya 

⁷ Sentencia del 12 de agosto de 1999 del Consejo de Estado, Expediente 5500 C.P Juan Alberto Polo Figueroa; Sentencia C-295 del 29 de julio de 1993, Magistrado Ponente; Dr. Carlos Gaviria Díaz; Corte Constitucional Sentencia C-619 del 14 de junio 2001, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra; Sentencia C-402 de 1998, M.P. Fabio Morón Díaz; Fallo del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Segunda, Subsección B, Rad Acción Popular 2005-00622 M.P. César Palomino Cortés, entre otros.

eb

UNQ



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

- C. cumplido la obligación urbanística de entregar adecuado el espacio público, se aplicará, para la respectiva nueva licencia que se tramite para cumplir la obligación pendiente, el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP.
- D. Para las licencias urbanísticas vigentes cuya solicitud se haya radicado con anterioridad a la expedición y entrada en vigencia del Decreto Municipal 0816 de 2010, que no requieran la expedición de una nueva licencia, se aplicarán las normas vigentes al momento de su radicación en legal y debida forma.

Dada en Santiago de Cali a los *veintiocho* (28) días del mes de *septiembre* de dos mil doce (2012).

OSCAR ARMANDO PARDO ARAGÓN

Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Revisión Técnica: Ing. Francisco Javier Bonilla – Profesional Especializado – Subdirección de POT y Servicios Públicos.

Revisión Jurídica: Jairo Andrés Revelo Molina – Abogado Contratista.

Aprobó: León Darío Espinosa Restrepo – Subdirector del POT y Servicios Público.

María Fernanda Penilla Quintero – Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico.



CIRCULAR 4132.0.22.1- 002
PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS EN TRATAMIENTO DE
RENOVACIÓN POR REDESARROLLO

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 Normativa:

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 las fichas normativas de los polígonos normativos de las Piezas Urbanas de la Ciudad, adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003, 137 de 2004, 193 de 2006 y 258 de 2009, en las sub-áreas con tratamiento de renovación por redesarrollo, se estableció un aprovechamiento mínimo de dos (2) pisos sin plan parcial, en sistema de loteo individual para unifamiliares, bifamiliares u otros usos, no siendo unánime para todos los polígonos normativos (p.e. PUR-PN-33 RR, PUR-PN-28 RR, PCSO-PN-164 RRH y PCO-PN-122 RRH).

Que de acuerdo con lo anterior, existe una contradicción en la normativa urbanística, entre lo establecido en las fichas normativas de los polígonos normativos de las Piezas Urbanas de la Ciudad y 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, una vez interpretada la situación particular presente en las fichas normativas, establece que en las sub-área que estén condicionadas a renovación por redesarrollo, se permitirá el desarrollo de proyectos unifamiliares, bifamiliares, sin sobrepasar la altura permitida.

Dada en Santiago de Cali, el *primera (1)* de *Marzo* de dos mil doce (2012).

LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO
Director (E)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: León Darío Espinosa Restrepo, Subdirector del POT y Servicios Públicos

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11
Teléfono 6617061 Fax 8895630

www.cali.gov.co

4132.0.22.1. CC 9

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

Requisitos para el Estudio y expedición de Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público Decreto Nacional 1469 de 2010

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.

El Decreto 1469 del 30 de Abril de 2010, deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Decretos 564 de 2006, excepto los artículos 122 a 131, 4397 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007, 1100 de 2008 excepto el artículo 10, 2810 de 2009, 1272 de 2009, el artículo 27 del Decreto 1504 de 1998, los artículos 75, 76 Y 77 del Decreto 1052 de 1998, el artículo 57 del Decreto 1600 de 2005, el numeral 2 del artículo 1 y el artículo 4 del Decreto 097 de 2006 y el artículo 20 del Decreto 3600 de 2007.

El mencionado Decreto indica que la expedición de la Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público será competencia de los municipios y distritos.

El Decreto 1469 de Abril 30 de 2010, en el parágrafo 1 Artículo 12 indica que para intervenir y ocupar el espacio público, los municipios y distritos solamente podrán exigir las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren previstos de manera taxativa en la ley o autorizados por ésta, los cuales se agruparán en una o varias de las modalidades de licencia de intervención u ocupación del espacio público previstas en el presente decreto.

Dict. 4/11
D. 6
Recibido
02/04/11
5335

4132.0.22.1 .009

Podrán ser titulares de las licencias de intervención y ocupación del espacio público las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas y los consorcios o uniones temporales que precisen ocupar o intervenir el espacio público. Art 21 del mismo Decreto.

Los documentos que se deben aportar para la solicitud de licencia urbanística en la categoría de Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público son los establecidos en el Art. 21 numeral 3 y 4 y en el Artículo 27 del Decreto 1469 de 2010, que a la letra dice:

“3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.

4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue”

En el Artículo 27 Documentos adicionales que deberán aportarse a la mencionada licencia:

1. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura;

2. Una copia en medio impreso de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:

a) Localización del proyecto en el espacio público a intervenir en escala 1:250 o 1:200 que guarde concordancia con los cuadros de áreas y mojones del plano urbanístico cuando éste exista.

b) Para equipamientos comunales se deben presentar, plantas, cortes y fachadas del proyecto arquitectónico a escala 1:200 o 1:100

c) Cuadro de áreas que determine índices de ocupación, porcentajes de zonas duras, zonas verdes, áreas libres y construidas según sea el caso y cuadro de arborización en el evento de existir.

d) Registro fotográfico de la zona a intervenir.

e) Especificaciones de diseño y construcción del espacio público.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de
Planeación Municipal

4132.0.22.1.009

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto en el Decreto 1469 de 2010, se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente, mediante acto administrativo contra el cual procederá el recurso de reposición.

Artículo 137. Trámite de licencias por parte de las oficinas municipales encargadas de expedir licencias. Las entidades municipales o distritales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley 388 de 1997, el presente decreto y las normas que lo adicionen, sustituyan o modifiquen.

Cabe advertir, así mismo, que en la modalidad de Licencia de Intervención de Espacio Público, no se requiere de este tipo de licencias cuando se deba realizar obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias cuando la demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas. No obstante quien realice dichos trabajos deberá dejar el lugar en el estado en que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones antes mencionadas. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones establecidas en la ley.

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, define que los requisitos a exigir para la expedición de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público son los contemplados en el Art 21 numerales 3 y 4 y los del artículo 27 del Decreto 1469 de 2010

Dada en Santiago de Cali, a los veintiocho (28) del mes de Septiembre de dos mil once (2011).


JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

4132.0.22.1 003

Mayo 5 de 2001

El Director de Planeación Municipal en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1.997, emite la siguiente

CIRCULAR No.

El artículo 102 de la Ley 388 de 1997, en materia de interpretación de las normas de ordenamiento urbanístico, dispone lo siguiente:

"En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. 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". (negrita y subrayado fuera de texto).

En uso de la competencia anteriormente señalada y con el fin de dar claridad sobre la aplicación del Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP, adoptado mediante Decreto 0816 del 6 de diciembre de 2010, a los proyectos urbanísticos que iniciaron los trámites Ley antes de su expedición, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal considera:

El MECEP es un manual básico, de orientación para enfrentar el desafío del diseño y construcción del Espacio Público, válido para ser asumido, tanto como normativa, por las administraciones locales, como para redactar los términos de referencia para contrataciones públicas; como sugerencia, para establecer las condiciones mínimas, que debe tener cualquier intervención en la ciudad; como guía para diseñadores y personas que deban construir proyectos en el espacio público o en relación con él; como herramienta de control, en la interventoría y seguimiento de las obras; como libro de consulta, para investigar sobre el diseño, construcción y mantenimiento del Espacio Público.

En él, se desarrollan los procedimientos más racionales, para solucionar los problemas típicos de diseño; se despiezan y detallan los elementos que componen el espacio público; se definen los materiales más indicados, de acuerdo con la normativa nacional e internacional, y con las premisas de diseño; se describen los procesos constructivos más adecuados, en correspondencia con situaciones específicas y de materiales particulares.

Por su parte la jurisprudencia ha señalado que las normas relacionadas con el espacio público son de orden público y de efecto general inmediato, que no es posible a sus destinatarios aducir derechos adquiridos para obviar su aplicación, y que cuando las autoridades exigen su observancia cumplen con el deber de vigilar que se dé aplicación a la normativa sobre espacio público.

Además del sustento ya dado, debe tenerse en cuenta que el interés general¹ prima siempre sobre el particular y que la iniciativa privada está condicionada a los límites impuestos por el bien común, por lo tanto a pesar de haber recibido un Esquema Básico o una Licencia de Construcción antes de la entrada en vigencia de las normativas MECEP, la exigencia de su cumplimiento no genera en el constructor un derecho adquirido por cuanto no se puede considerar la existencia de estos ante la aplicación de las normas sobre el espacio público; pero que por el hecho de encontrarse el constructor en una situación de imposibilidad técnica de cumplimiento del manual (MECEP), la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico podrá proyectar el concepto de adecuación sobre la base de las condiciones anteriores a la entrada en vigencia del MECEP.

Por consiguiente, se considera que exigir el cumplimiento del MECEP en aquellos casos en los cuales se haya otorgado un Esquema Básico y/o Licencia de Construcción previo a su entrada en vigencia (diciembre 6 de 2010), no va en contravía de la normatividad vigente sobre el espacio público y tampoco atenta contra ningún derecho adquirido de las personas dentro del proceso de adecuación de sus proyectos constructivos, sin embargo, con el firme propósito de establecer un criterio objetivo frente a las cargas adicionales de adecuación del espacio público conforme al MECEP, el proyecto de adecuación deberá considerar el

¹ ARTICULO 58. CONSTITUCIÓN POLÍTICA <Artículo modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999. El nuevo texto es el siguiente:> Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

MTD

4132.0.27.1.003
Mayo 5 2011

alcance y viabilidad técnica del mismo con el fin de señalar aquellos puntos sobre los cuales el constructor tendrá que cumplir conforme al MECEP y aquellos cuyo resultado técnico sean complejos o imposibles de alcanzar.

En conclusión, de la única forma que no se exigirá el cumplimiento del MECEP a los proyectos de adecuación de zonas verdes presentados en el año 2011, cuyo Esquema Básico y/o Licencia de Construcción se haya expedido con anterioridad al Manual, es que la adecuación no sea técnicamente viable.


JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

MFBQ

Revisó y Aprobó: Diana Maritza Muñoz Neira – Subdirectora POT y Servicios Públicos, María Fernanda Penilla Quintero – Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Alejandra Nieto Arboleda, Alejandro Arias Pérez, Alvaro José Hurtado Medina – Abogados contratistas SOU

Octubre 27 de 2010

4132.0.22.1. 012

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

EDIFICACIONES MIXTAS EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA POR REDESARROLLO

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 las sub-aéreas de las fichas normativas de los polígonos normativos ubicadas dentro del área de influencia del SITM, se define la posibilidad de plantear desarrollos de vivienda unifamiliar o edificaciones mixtas, en función de controlar los procesos de subdivisión predial y facilitar, de esta forma, los procesos de Renovación Urbana por Redesarrollo, mediante plan parcial, permitiendo, previamente, una edificabilidad mínima para el planteamiento de esa clase de proyectos

Que en las edificaciones mixtas se permite el desarrollo de comercio o servicios y/o vivienda

Que el artículo 76 del Decreto Nacional 1469 de 2010, establece que existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable, caso que se presenta para el desarrollo de proyectos de edificaciones mixtas por cuanto para el caso de la vivienda, no se especificó si es unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.



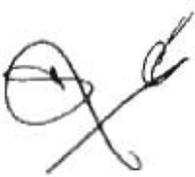
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

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, 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, establece que en las edificaciones mixtas que se encuentren en las sub-áreas con Tratamiento de Renovación Urbana por Redesarrollo, definidas en las fichas normativas de los polígonos normativos adoptadas a la fecha, se permite desarrollar únicamente vivienda unifamiliar o mixta, donde mixta se debe entender como edificación de máximo (1) una vivienda y locales para otros usqs.



MARÍA GRACE FIGUEROA RUJIZ
Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos



4132.0.22.1-009
Agosto 9 de 2010

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

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARÁMETROS NORMATIVOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS

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 tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), como en los Acuerdos mediante los cuales se han adoptado las fichas normativas de los polígonos normativos de las Piezas Urbanas de la Ciudad Sur, Sur-Occidental, Norte, Urbano Regional y Oriental, se ha exigido obligaciones urbanísticas y parámetros normativos urbanísticos y arquitectónicos, sin definir si son mínimas.

Para el caso de obligaciones urbanísticas tenemos entre otras:

- Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamientos.
- Las secciones viales.

Como ejemplo de casos de parámetros normativos urbanísticos y arquitectónicos, tenemos entre otros:

- La exigencia de estacionamientos para residentes y visitantes.
- Aislamientos.
- Áreas comunales de uso privado en agrupaciones.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Agosto 9 de 2010

4132.0.221009

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 otras consideraciones urbanísticas, establece que los parámetros normativos urbanísticos y arquitectónicos y obligaciones urbanísticas, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), y en los Acuerdos mediante los cuales se han adoptado las fichas normativas de los polígonos normativos de las Piezas Urbanas de la Ciudad Sur, Sur-Occidental, Norte, Urbano Regional y Oriental, cuando no se haya definido ni máximos ni mínimos, se deberán considerar como mínimos.


MARÍA GRACE FIGUEROA RUIZ
Directora (E)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN


Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos





03 JUN 2010

4132.0.22.1- 007

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

ESTACIONAMIENTOS DE PROPIETARIOS E ÍNDICE DE OCUPACIÓN

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 Decreto 2181 de 2006, define el índice de ocupación, así:

"Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio".

Que mediante Circular 4132.0.22.1-002774 del 17 de marzo de 2009, se estableció la posibilidad de cubrir los estacionamientos al aire libre en agrupaciones y en conjuntos cerrados, horizontales y verticales, sin definir si aplicaba para existentes o proyectados ni su incidencia con los índices de ocupación y de construcción.

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 otras consideraciones urbanísticas, modifica la Circular 4132.0.22.1-002774 del 17 de marzo de 2009 y establece que en agrupaciones y en conjuntos cerrados, horizontales o verticales, los parqueaderos proyectados o que hayan sido entregados descubiertos por



2010.6.
Dpto. Administrativo
Unid. 4/10.
A



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

03 JUN 2010

4132.0.22.1.007

parte del constructor, pueden ser cubiertos, siempre y cuando se utilicen materiales desmontables, uniformes y livianos, que no generen impactos visuales y ambientales en su entorno y se conserve el aislamiento con respecto a los predios colindantes, los del conjunto y el antejardín. En este caso los aislamientos serán los establecidos en cada ficha normativa.

Estas áreas cubiertas de los parqueaderos de las agrupaciones y los cobertizos de las plataformas para el ingreso a los buses del MIO de las estaciones y terminales de cabecera del Sistema Integrado de Transporte Masivo, no son computables para efectos de calcular los índices de ocupación y construcción.

MARÍA GRACE FIGUEROA RUIZ
Directora (E)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos

4132.0.22 1-

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,

10208
26 AGO 2009

CIRCULAR

ANTEJARDINES

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.

Se ha solicitado ante este Departamento Administrativo se revise las normas establecidas para antejardines, en los Acuerdos 115 de 2003 y 193 de 2006, por cuanto existe ausencia y contradicción entre éstos y el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

De acuerdo con lo anterior y en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, con el propósito de corregir la ausencia de norma exactamente aplicable a una situación y la contradicción existente, establece que el numeral 8ª del artículo 138 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), es aplicable en todo el territorio municipal a todos los predios que presenten antejardín en la línea de demarcación o en el esquema básico, con la excepción establecida en el numeral 6 del mismo artículo.


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

 Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 338 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

REQUISITOS PARA URBANIZAR

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 Decreto Nacional 564 de 2006, establece lo siguiente:

Artículo 19. *"Documentos adicionales para la licencia de urbanización. Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos.*

1 ..

4. *Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.*

Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma"



Artículo 20. *Documentos adicionales para la licencia de parcelación.* Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 18 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1

4. *Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.*

Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.

Artículo 22. *Documentos adicionales para la licencia de construcción.* Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 18 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. *Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, rotulados y firmados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos*

Que el artículo 329 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), establece los requisitos para urbanizar, así.

"Requisitos para Urbanizar. *Se permitirá el desarrollo de actuaciones urbanísticas en terrenos que cumplan con las siguientes características:*

- a. *Que se propongan en las áreas de actividad y según la destinación de uso que fija el Plan de Ordenamiento Territorial.*
- b. *Que garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad*



e-mail: planeación@cali.gov.co

- del terreno, así como de defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- c. Que ofrezcan la disponibilidad de instalación y conexión a las redes existentes de los servicios públicos básicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo, gas y telefonía.
 - d. Que permitan cumplir sin ninguna excepción con las cesiones obligatorias para zonas verdes, parques, vías cesiones comunales y la adecuada disposición de vías de acceso, que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial y de transporte.
 - e. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en las normas sobre suelos de protección y conservación de recursos naturales y de protección del medio ambiente.
 - f. Que cumplan con las demás normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen".

Que los parágrafos 1º y 2º del citado artículo, establecen:

"PARAGRAFO 1: Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la ladera de la ciudad - predios ubicados en suelo urbano o de expansión urbana de la zona de ladera -, todo urbanizador, parcelador o constructor que planee adelantar cualquier tipo de desarrollo en esta zona deberá evaluar la aptitud del predio, partiendo de la obtención de datos de campo y laboratorio que permitan caracterizarlo desde el punto de vista geológico, geomorfológico y geotécnico. Dicha evaluación deberá producir como mínimo los siguientes resultados:

...

PARAGRAFO 2: Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la llanura aluvial del Río Cauca - predios en suelo urbano o de expansión urbana ubicados en la llanura aluvial del Río Cauca -, todo urbanizador, parcelador o constructor que planee adelantar cualquier tipo de desarrollo en esta zona, además de cumplir con los otros requisitos de este artículo, con las normas establecidas en el presente Plan y con las demás normas nacionales y locales que los reglamentan, adelantará estudios de suelos con los siguientes contenidos:

Que el numeral 12 del artículo 83 del Decreto Extraordinario No. 0203 del 16 de marzo de 2001, "Por el cual se compilan el Acuerdo 70 de 2000, el Acuerdo 01 de 1996 y las demás disposiciones que lo hayan modificado, adicionado o aclarado, que conforman la estructura orgánica y funcional del municipio de Santiago de Cali", establece:



ARTICULO 83: FUNCIONES. *Le corresponde a la Subdirección de Plan de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos, el cumplimiento de las siguientes funciones:*

12. *Identificar, evaluar y conceptuar sobre las condiciones de riesgo de los asentamientos humanos en el municipio por amenazas humanas, o de fenómenos naturales y formular las directrices y recomendaciones para su manejo a las demás dependencias.*

Que mediante Sentencia No. 059 del 11 de mayo de 2009, proferida por el Juzgado Veintidós Civil Municipal y ratificada en segunda instancia por la Sentencia T-043 del 19 de junio de 2009, proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali, se establece que: "**ORDENAR a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI que inicie de MANERA INMEDIATA los estudios necesarios que permitan determinar el impacto que sobre la ladera tienen las construcciones que en este momento se puedan estar adelantando o que se vayan a adelantar, en las inmediaciones del cerro de Las Tres Cruces y en caso de que dicho impacto sea negativo para la estabilización de la ladera, deberá, si es necesario, impartir las órdenes a que haya lugar, especialmente a los curadores urbanos, para que se suspenda el otorgamiento de licencias de construcción en el sector afectado; ..**"

Que la reglamentación establecida en el POT, no permite el cabal cumplimiento de lo establecido en el Decreto Nacional 564 de 2006 y no es lo suficientemente explícita para permitir un desarrollo ordenado y seguro y crea inconvenientes para la aprobación de proyectos urbanísticos, de parcelación y/o arquitectónicos en dichas zonas.

Que de acuerdo con lo anterior, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, 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, precisa los requisitos que con respecto a la estabilidad y firmeza de los terrenos deben cumplir los proyectos de parcelación, urbanización y/o de construcción que se encuentren en la zona de ladera o en la llanura aluvial del río Cauca, según el caso, así:

Condiciones de estabilidad en suelos de ladera. Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la zona de ladera del Municipio, todo urbanizador, parcelador o constructor que planea adelantar cualquier tipo de desarrollo en esta zona deberá evaluar la aptitud del predio, partiendo de la obtención de datos de campo y laboratorio que permitan caracterizarlo desde el punto de vista geológico, geomorfológico y geotécnico. Dicha evaluación deberá producir como mínimo la siguiente información:



Sobre las condiciones originales del lote:

1. Geomorfología (topografía, formas del terreno, pendientes, red de drenaje, procesos erosivos, actividad hídrica superficial y cobertura vegetal) del lote y su entorno inmediato (mínimo cien (100) metros más allá de todos sus linderos) a escala 1:250, o más detallada si se requiere, dada la extensión de las unidades presentes.
2. Identificación, delimitación y caracterización, en términos de origen, distribución, espesor y parámetros geotécnicos, de las Formaciones Geológicas Superficiales presentes.
3. Identificación y caracterización de estructuras geológicas (fallas, estratificación, pliegamientos, etc.).

Sobre las condiciones finales proyectadas del lote:

1. Topografía modificada, mostrando en planta y en perfil, la ubicación de las obras de estabilización y de control de escorrentías.
2. Cálculo de los volúmenes de excavación y de relleno a ejecutar.
3. Análisis de estabilidad de cortes y rellenos, proceso en el cual deberán establecerse los parámetros de mayor seguridad en cuanto a altura, inclinación y dirección para los taludes en función de los datos geotécnicos y de las estructuras geológicas presentes (estratificación, diaclasas, fallas, pliegues, etc.).
4. Definición de los procedimientos de excavación y de relleno y de las demás adecuaciones del terreno que sean necesarias.
5. Diseños de las obras para la contención de taludes y para el manejo de las escorrentías.

Para efectos de la aplicación, se define como Zona de Ladera toda la franja occidental del territorio municipal, perteneciente a la vertiente oriental de la Cordillera Occidental, limitada de norte a sur por la línea que componen la Avenida 6ª, entre el límite con Yumbo y la Calle 40N, la Avenida 7ª, entre la Calle 40N y el río Cali, la Calle 5ª, entre el río Cali y la Carrera 25, la Calle 1ª, entre las Carreras 25 y 70, la Calle 3ª, entre la Carrera 70 y el río Meléndez, y la cota 1000 msnm, desde el río Meléndez hasta el límite con Jamundi

La anterior información se documentará con mapas, planos, cortes (perfiles) y esquemas a escalas adecuadas, según el tamaño del lote y el tipo, la cantidad y la variabilidad de los datos a representar.

Los documentos que contengan los resultados de las evaluaciones antes especificadas deberán radicarse en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su revisión y aprobación. La aprobación emitida por éste, será requisito previo para la expedición de la correspondiente licencia urbanística por parte de una Curaduría Urbana.





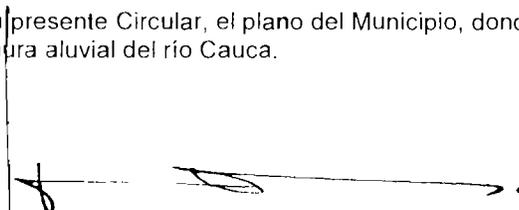
Condiciones de firmeza y estabilidad en terrenos localizados en la llanura aluvial del río Cauca. Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la llanura aluvial del río Cauca, todo urbanizador, parcelador o constructor que planea adelantar cualquier tipo de desarrollo en esta zona, adelantará estudios de suelos que incluyan:

- 1 Evaluación del potencial de licuación y de deformación temporal de los suelos ante el paso de ondas sísmicas.
- 2 Evaluación del potencial de amplificación de ondas sísmicas.

Para efectos de la aplicación, se define como llanura aluvial del río Cauca toda la franja oriental del territorio Municipal que va desde la cota 960 msnm hasta el río Cauca.

Los documentos que contengan los resultados de las evaluaciones antes especificadas deberán radicarse en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su revisión y aprobación. La aprobación emitida por éste, será requisito previo para la expedición de la correspondiente licencia urbanística por parte de una Curaduría Urbana.

Hacen parte de la presente Circular, el plano del Municipio, donde se señalan la zona de ladera y la llanura aluvial del río Cauca.



JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó Andrés Prieto Ramírez, Profesional Universitario
Revisó Francisco Javier Bonilla Hurtado Subdirector de POT y Servicios Públicos (E)



4132.0.22.1-

003687 U 6 ABR. 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

ESTACIONAMIENTOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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 numeral 3 del párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, establece que las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de manera que las especificaciones, entre otros, de lotes, cesiones y áreas construidas, deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

Que mediante Acuerdo 193 de 2006 "Por medio del cual se adopta las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la pieza urbano regional y se dictan otras disposiciones", se establecieron los requerimientos de estacionamientos para proyectos de vivienda NO VIS y VIS, aplicables en el área urbana del municipio de Santiago de Cali.

Que mediante Acuerdo 258 de 2009, "Por medio del cual se adoptan las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Oriental y se dictan otras disposiciones", se establecieron las exigencias de estacionamientos para vivienda No VIS y VIS, de acuerdo al estrato moda de la Pieza Urbana.

Que comparando las exigencias establecidas en dichos Acuerdos, se encuentran unas diferencias desmedidas para el desarrollo de vivienda de interés social, estando en contravía de las directrices emanadas de la Ley 388 de 1997.



003687 06 ABR. 2009

De acuerdo con lo anterior, existe una contradicción en la normativa urbanística, que imposibilita el desarrollo de vivienda de interés social, en sectores claramente definidos como populares en la Pieza Urbana de la Ciudad Oriental.

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 otras consideraciones urbanísticas, para la Pieza Urbana de la Ciudad Oriental establece lo siguiente:

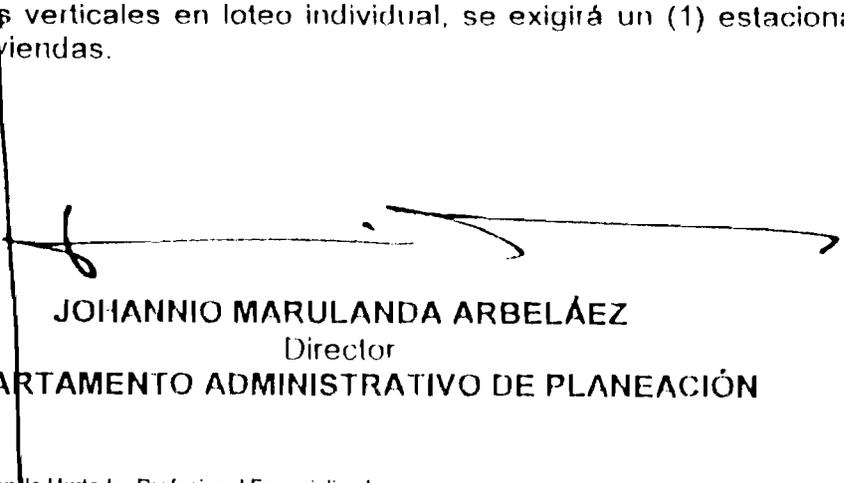
Para vivienda NO VIS, en estrato moda tres, se exigirá un estacionamiento por cada tres (3) viviendas.

Para unidades de vivienda menores a treinta (30) metros cuadrados, se exige para residentes un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda.

Para Vivienda de Interés Social, se establece:

En Loteo Individual y Conjunto de Vivienda en Loteo Individual, un (1) estacionamiento por cada tres (3) viviendas.

Para multifamiliares verticales en loteo individual, se exigirá un (1) estacionamiento por cada dos (2) viviendas.



JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector de POT y Servicios Públicos

4132.0 22.1-

002774

1 MAR 2006

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 383 de 1997, emite la siguiente:

CIRCULAR

ESTACIONAMIENTOS DE PROPIETARIOS E ÍNDICE DE OCUPACIÓN

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 referente a la "INTERPRETACION 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 correspondera 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 los proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar en agrupación, el índice de ocupación para su medición incluye toda construcción que se efectúe en primer piso.

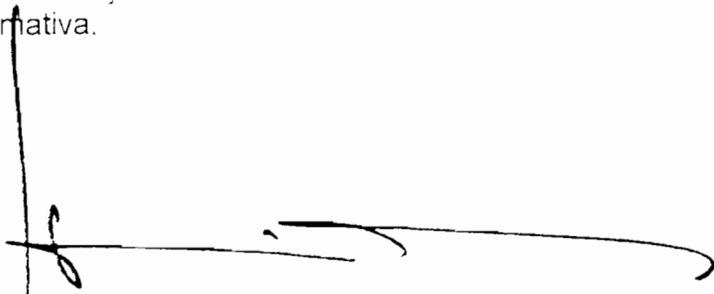
Que por lo general, en dichas agrupaciones, los parqueaderos de propietarios se diseñan a nivel de primer piso y con el fin de afectar el índice de ocupación se entregan totalmente descubiertos por parte del constructor. Posteriormente la copropiedad permite el cubrimiento de los parqueaderos, produciendo una variedad de soluciones que afecta la estética de los conjuntos.

La ocupación por edificación o construcción bajo cubierta se refiere a toda obra física definitiva que implique una estructura y cerramientos fijos y que pueden generar un aprovechamiento adicional al producido en el primer piso.

De acuerdo con lo anterior, existe una ausencia de norma urbanística al no especificarse claramente las construcciones que cuentan para el cálculo del índice de ocupación.



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 otras consideraciones urbanísticas, establece que en agrupaciones y en conjuntos cerrados, horizontales o verticales, los parqueaderos al aire libre pueden ser cubiertos, siempre y cuando se utilicen materiales desmontables, uniformes y livianos, que no generen impactos visuales y ambientales en su entorno y se conserve el aislamiento con respecto a los predios colindantes, los del conjunto y el antejardín. En este caso los aislamientos serán los establecidos en cada ficha normativa.



JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
- Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

 Encargado Francisco Javier Bonilla Muñoz, Profesional Especializado
Fiscal David Milán Orozco, Subdirector de PGT, Servicios Públicos 



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

RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

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 parágrafo 2º del artículo 57 del Decreto Nacional 564 de 2006, sobre el reconocimiento de la existencia de edificaciones establece que:

"Parágrafo 2º. Hasta tanto los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina expidan las normas urbanísticas y arquitectónicas a que se sujetará el reconocimiento de la existencia de edificaciones en sus respectivos territorios, las solicitudes de reconocimiento se tramitarán con base en las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes a la fecha de la solicitud"

Que a la fecha, este Departamento Administrativo no ha expedido las normas con las cuales se tramitarán los reconocimientos.

En consecuencia, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el municipio de Santiago de Cali, ante la ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, establece que los reconocimientos se tramitarán conforme a las normas urbanísticas existentes en la época de su construcción.

JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyecto: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Milan Orozco, Subdirector de POT y Servicios Públicos

Diego
10/10/08
Circulo 3



19462
31 JUL. 2008

CIRCULAR 4132.2.22.1-

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

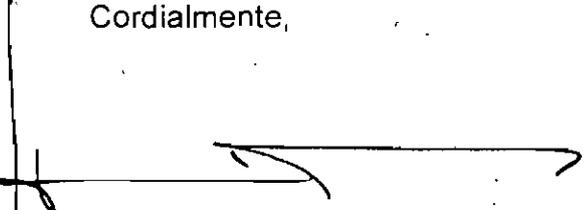
De: **DIRECCIÓN**

Asunto: **ANTEJARDINES.**

Se ha solicitado ante este Departamento Administrativo por parte de la Curaduría Urbana Dos, que se revise las normas establecidas para antejardines, en los Acuerdos 115 de 2003 y 193 de 2006, por cuanto existe ausencia y contradicción entre éstos y el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

De acuerdo con lo anterior y en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, con el propósito de corregir la ausencia de norma exactamente aplicable a una situación y la contradicción existente, establece que el numeral 8 del artículo 138 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), es aplicable en todo el territorio municipal a todos los predios que presenten antejardín en la línea de demarcación o en el esquema básico, con la excepción establecida en el numeral 6 del mismo artículo.

Cordialmente,


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector POT y Servicios Públicos



Departamento Administrativo de Planeación

23 AGO. 2017

CIRCULAR 009774

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **PROYECTOS CON EXIGENCIA DE PÓRTICO.**

Se ha solicitado ante este Departamento Administrativo, se aclare la aplicación de la exigencia de pórticos frente a la Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali), en especial la obligatoriedad de construir la plataforma básica por encima de éste.

Teniendo en cuenta que en el artículo 286 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), se establece que "se permitirá edificar sobre el pórtico hasta una altura de ...", tratándose de una opción y no de una obligación, y que en las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos que dan frente a la Avenida Ciudad de Cali, se establece que "sobre la Calle 48 se debe plantear el pórtico, sobre el cual se conformará la plataforma básica de cinco (5) pisos", se puede entender como una obligación la construcción encima del pórtico, en contradicción con lo establecido en el POT.

De acuerdo con lo anterior, 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, establece que no es obligatorio la construcción encima del área del pórtico establecida en los Polígono Normativos que dan frente a la Calle 48.

Cordialmente.

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Revisó: - Arq. Helena Londoño Gómez, Subdirectora del POT y Servicios Públicos *ML*



Departamento Administrativo de Planeación

CIRCULAR 007455

27 JUN. 2007

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De: DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Asunto: ÍNDICE DE OCUPACIÓN EN PROYECTOS CON EXIGENCIA DE PÓRTICO.

Fecha: Santiago de Cali, 25 de Junio de 2007.

Se ha solicitado ante este Departamento Administrativo, se aclare si en los proyectos en los cuales se debe plantear pórticos, esta área incide para el cálculo del Índice de Ocupación.

Teniendo en cuenta que se trata de la conformación de una tipología arquitectónica que permite conformar un sistema de circulación peatonal y que no tiene implicaciones de construcción, por cuanto no puede ser cerrada, 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, establece que el área del pórtico no es computable para la definición del Índice de Ocupación.

Cordialmente,



JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Revisó: - Arq. Helena Londoño Gómez, Subdirectora del POT y Servicios Públicos *ML*.

FJBH



CIRCULAR No.

()

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Ref.: **Aplicación Índice de Ocupación y de Construcción por Liberación de Espacio Público.**

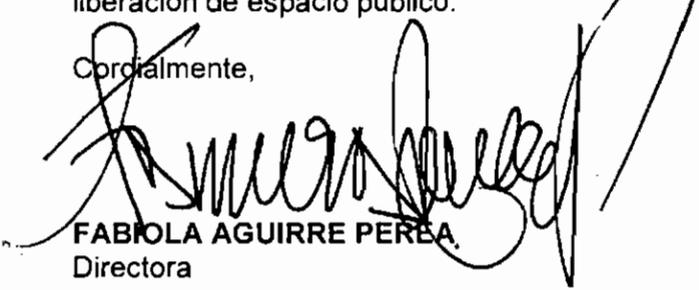
La Arquitecta Sabina Cárdenas ha solicitado mediante radicado DAPM-004683 del 9 de Mayo de 2007, se realicen precisiones normativas sobre la aplicación de los Índices de Ocupación y Construcción cuando se incrementa altura por liberación de espacio público.

Este Departamento Administrativo ha realizado una revisión del concepto en referencia, encontrando lo siguiente:

Cuando se adelanta cualquier trámite urbanístico o arquitectónico sin Plan Parcial sobre un predio se aplican los Índices de Ocupación y Construcción que están definidos en los cuadros de aprovechamientos de las Fichas Normativas sobre el Área Útil del predio. Si se permite y se pretende incrementar altura liberando espacio público, la edificabilidad resultante, si se calcula sobre la nueva área útil, resultaría inferior a lo que se pretende obtener y no estimularía la generación de nuevo espacio público a través de este mecanismo.

De acuerdo con lo anterior, se encuentra que existe una ausencia en la aplicación de la norma para un caso específico y en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, establece que cuando se incremente altura por liberación de espacio público, el cálculo del Índice de Ocupación debe realizarse sobre el área útil antes de la cesión del espacio público y el Índice de Construcción debe ser el resultante de calcular lo establecido en los aprovechamientos por el área útil antes de cesiones adicionales, más el área construida adicional resultado de la liberación de espacio público.

Cordialmente,


FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora

Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

CIRCULAR No. _____

()

PARA: Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.
DE: Departamento Administrativo Planeación Municipal.
TEMA: Áreas de Cesión para Zonas Verdes y Equipamientos.

Señores Curadores urbanos:

En ejercicio de la facultad conferida por el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito hacer la siguiente interpretación legales que se debe tener en cuenta con relación al tema de la Cesión de Zonas Verdes y Equipamientos consagrado en el artículo 343 del POT y en particular, las desarrolladas por los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004 mediante el cual se adoptan las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos para la Pieza Urbana Sur y Occidental y la Pieza Urbana Norte de la Ciudad, como parte del conjunto de instrumentos de la norma general para el desarrollo de las normas complementarias; en particular sobre aspectos como cesión de zonas verdes.

CONSIDERACIONES LEGALES.

El artículo 343 de Acuerdo 069 de 2000, que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, POT, dispone: **“Áreas de Cesión de Zonas verdes y Equipamientos.** Toda urbanización o parcelación residencial, con densidad hasta de 120 viviendas por hectárea, deberá ceder a título gratuito y mediante Escritura Pública en favor del Municipio de Santiago de Cali, el 18% y el 3% del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente, además de las áreas de terreno para vías públicas que determine el esquema básico suministrado por la Entidad Municipal Competente y de las vías resultantes del proyecto de urbanización o parcelación, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Igualmente las urbanizaciones o parcelaciones y construcciones destinadas a usos distintos a la vivienda, deberán ceder el 18% del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes, además de las áreas de terreno a que hace referencia el párrafo anterior.

PARÁGRAFO: *La cesión de zona verde para el uso de vivienda en urbanizaciones con densidad menor o igual a 120 viviendas por hectárea neta urbanizables se rige por la norma general sobre cesiones obligatorias.*

Teniendo como referente que el Plan de Ordenamiento Territorial se propone lograr 15 m2 de zona verde por habitante, si la densidad es mayor, por cada diez (10) viviendas adicionales, el área de cesión se incrementará a razón de dos (2) metros por vivienda, incluido en el siguiente rango así:..”

El artículo 248 del POT, define las Fichas Normativas así: *“La ficha normativa es el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos substanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación. Consiste en un expediente sobre cada polígono normativo que contendrá.....”*

En los Acuerdos 115 de 2002 y 137 de 2004, mediante los cuales se adoptan las Fichas Normativas de las Piezas Sur, Sur occidental y Norte, respecto del tema de las cesiones obligatorias en especial sobre las “Áreas de Cesión de Zonas verdes y Equipamiento”, en su numeral **3.5 Cesiones Obligatorias** de cada una de las fichas normativas de los polígonos normativos se establece que: *“Cuando se adelanten Planes Parcial sobre los globos de terreno que hayan efectuado cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 18% para Espacio Público y 3% para equipamiento colectivo, en ambos casos sobre el área útil”.*

Otra justificación técnica acerca de la aplicación del anterior numeral, se da al incorporar al área de planificación un predio que cumplió con las obligaciones urbanísticas de cesión de espacio público, al calcular los índices de ocupación y de construcción, se involucran áreas ya cedidas, las cuales incrementan los índices de edificabilidad, sin existir la correspondiente compensación.

Al analizar las disposiciones antes transcritas, se determina que la norma general sobre Áreas de Cesión de Zonas verdes y Equipamientos consagrada en el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial, establece como obligación a las parcelaciones, urbanizaciones y toda clase de construcciones, la de ceder 18% y 3% respectivamente, sobre el área bruta del predio a desarrollar, mientras que las Fichas Normativas adoptadas por los Acuerdos mencionados, al prever las cesiones obligatoria para espacio público sobre terrenos que ya habían efectuado cesiones con la normatividad anterior, establece el complemento al porcentaje actual del 18% y 3%, pero con la diferencia de que, la base para la aplicación del porcentaje a ceder, la determina sobre el “área útil” del terreno, como se manifiesta en su numeral 3.5, y no sobre la respectiva “área bruta” como lo dispone la norma general.

Acorde con la conclusión antes manifiesta, se establece una expresa contradicción entre la normatividad general del artículo 343 del POT y las Fichas Normativas adoptadas por los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004.

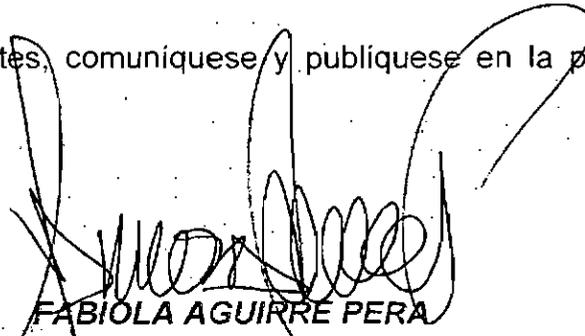
Al respecto, o sobre situaciones como la antes establecida, la Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispone: *"Interpretación de normas: ...En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicción en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."*

De igual manera, los citados Acuerdos disponen: *"Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de los vacíos normativos o contradicciones que surjan en la aplicación del presente Acuerdo en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997."*

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y en particular la facultad que tienen las autoridades de planeación para la interpretación de normas urbanísticas ante vacíos normativos o contradicciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclara que la disposición del numeral 3.5 de la Fichas Normativas adoptadas por los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004, y demás normas similares a la enunciada, deberá interpretarse acorde con el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000, es decir, que cuando se trata de terrenos que hallan efectuado cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, y que se incorporen dentro del área de planificación del Plan Parcial, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias para ajustarse a la norma vigente que exige el 18% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área bruta.

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,



FABIOLA AGUIRRE PERA

Directora

Departamento administrativo de Planeación Municipal.

Proy: Arq. M.E.B/ *estamp*
Abog: ADLC/ *ben*

CIRCULAR

PARA : Centros Comerciales, Almacenes de cadena

DE : DIRECTORA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

FECHA : Santiago de Cali, 01 de Diciembre de 2006

Señores Centros Comerciales, Almacenes de Cadena y similares:

En ejercicio de la facultad conferida por el artículo 102 de la Ley 388 de 1.997, el cual dispone: "Interpretación de normas...En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicción en la normatividad 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" este Departamento Administrativo de Planeación Municipal, hace la siguiente interpretación legal que se debe tener en cuenta con relación al tema de las licencias de intervención y ocupación del espacio público con mobiliario urbano y publicidad en los mismos.

CONSIDERACIONES LEGALES

1. La Ley 9ª de 1989, en su artículo 5 define los elementos constitutivos del espacio público:

Artículo 5º. "Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos del amoblamiento

**"Por una Cali segura, productiva y social
Tú tienes mucho que ver"**

CAM Torre Alcaldía-Pisos 10 y 11- Teléfono 6689100- Fax 8895630- Cali, Colombia

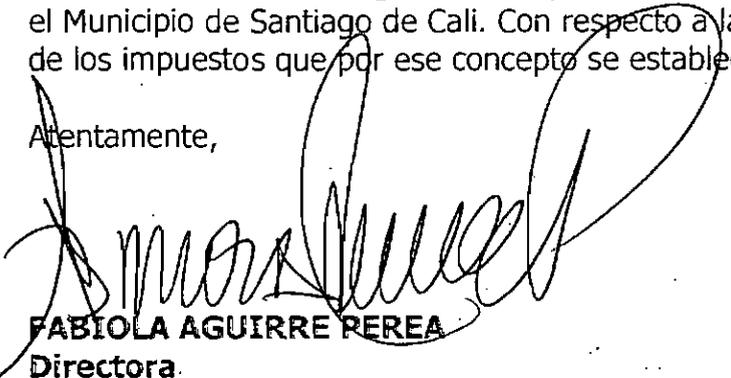
Página 2

urbano en todas las expresiones, para la preservación de las obras de interés públicos y de los elementos naturales del entorno de la ciudad..."

2. Los Centros Comerciales, Almacenes de Cadena y similares, son inmuebles privados que se rigen por la propiedad horizontal y están conformados por los locales comerciales y las zonas de uso común.
3. Los Centros Comerciales, Almacenes de Cadena y similares, por su naturaleza, uso o afectación, satisfacen necesidades urbanas colectivas que trascienden, los límites de los intereses individuales, por lo tanto, por su uso, las fachadas de los locales, las vías y andenes internos entran a constituirse en elementos constitutivos del espacio público.
4. En virtud de lo anterior, es necesario regular la instalación de los elementos del amoblamiento urbano y la publicidad que se instale en los mismos.

Por lo anterior, este Departamento Administrativo de Planeación Municipal, establece que a partir de la fecha de la presente circular, la instalación de elementos de amoblamiento urbano como bancas, cestos, casetas telefónicas, casetas para venta de revistas, periódicos y flores, venta de alimentos, cocinas frías y cocinas calientes, mogadores, bolardos y/o elementos de publicidad exterior, deben contar con la licencia de intervención en el espacio público, para lo cual deben cumplir con los requisitos de Ley contenidos en el Decreto N° 0510 del 17 de septiembre de 2.001 para obtener la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público y el Acuerdo N° 179 de 2.006 por medio del cual se reglamenta la publicidad exterior visual mayor, menor y avisos en el Municipio de Santiago de Cali. Con respecto a la publicidad deben cumplir con el pago de los impuestos que por ese concepto se establece.

Atentamente,



FABIOLA AGUIRRE PEREA

Directora

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Anexos: Decreto N° 0510 del 17 de Septiembre de 2.001
Acuerdo N° 0179 de 2.006

"Por una Cali segura, productiva y social
Tú tienes mucho que ver"

CAM Torre Alcaldia-Pisos 10 y 11- Teléfono 6689100- Fax 8895630- Cali, Colombia

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
SUBDIRECCION DE ORDENAMIENTO URBANISTICO

CIRCULAR No. 008484
(14 Jul. 2006)

PARA: PROPIETARIOS DE EMPRESAS DE VALLAS EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI.

DE: FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora Planeación Municipal

ASUNTO: Distancia entre vallas, Acuerdo 0179 de 2006.

FECHA: Julio 12 de 2006

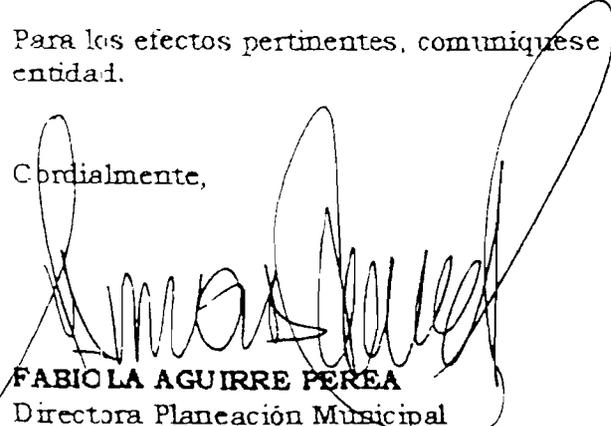
El Acuerdo 0179 de 2006, "Por medio del cual se reglamenta la publicidad exterior visual mayor, menor y avisos en el Municipio de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones", en su Artículo 4º, Inciso 3º, determina que: La distancia mínima de una valla con la más próxima no podrá ser inferior a ciento sesenta (160) metros, pero no definió si la distancia mencionada, se debería ser tomada a la redonda o linealmente y por el mismo sentido de la vía.

De conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y del artículo 68 del Decreto Nacional 564 de 2006, 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 circular que tendrán el carácter para la interpretación de casos similares.

De acuerdo con lo anterior, con este Departamento Administrativo, establece que: La distancia mínima de una valla con la más próxima no podrá ser inferior a ciento sesenta (160) metros lineales y por el mismo sentido de la vía.

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la entidad.

Cordialmente,



FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora Planeación Municipal

CC. Doctora Fabiola Aguirre Perea, Directora Planeación Municipal.

Preparado: Luis Fernando Oquendo M.

A. L.
CURADURIA URBANA UNO
MARÍA ELENA CASTRO
C.C. 31.234.035 de Cali
Santiago de Cali

CIRCULAR No. 005502

(11 MAYO 2006)

[Handwritten signature]
Recibido 2. 06
730 am.

PARA: Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.
DE: Departamento Administrativo Planeación Municipal.
TEMA: Conceptos expedidos por la Subdirección del POT y Servicios Públicos.

CURADURIA URBANA TRES
SANTIAGO DE CALI
[Handwritten signature] MARICÓ MARTÍNEZ

Señores Curadores urbanos:

La Subdirección del POT y Servicios Públicos, desde la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), ha expedido conceptos para proyectos particulares, ya sea a través de oficios dirigidos a las Curadurías Urbanas, o a los propietarios o a los proyectistas, en los cuales se ha realizado modificación tanto al Plan de Ordenamiento Territorial como a las Fichas Normativas adoptadas mediante Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004, en algunas ocasiones invocando el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, sin estar claramente establecido contradicción o vacío normativo.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 102, dispone: ***"Interpretación de normas: ... En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicción en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."***

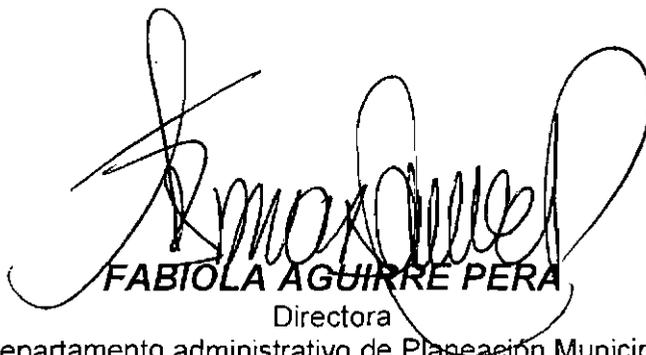
De igual manera, los citados Acuerdos disponen: ***"Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de los vacíos normativos o contradicciones que surjan en la aplicación del presente Acuerdo en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997."***

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dispone que a partir de la fecha de publicación de la presente circular, todos los proyectos debidamente radicados, tal como lo dispone el Decreto Nacional 564 de 2006, ante las Curadurías Urbanas de la ciudad, deberán ser aprobados cumpliendo lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), las Fichas Normativas de las Piezas Urbanas de la Ciudad Sur, Sur Occidental y Norte y en las Circulares debidamente publicadas por este Departamento Administrativo.

Se exceptúan de lo anterior, los proyectos que a la fecha de expedición de la presente Circular se encuentren debidamente radicados y que estén soportados expresamente en un concepto favorable para ese caso en particular expedido por este Departamento Administrativo. En consecuencia, estos conceptos particulares, no podrán ser utilizados por analogía por cuanto, obviamente, no crean doctrina.

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,



FABIOLA AGUIRRE PERA
Directora
Departamento administrativo de Planeación Municipal.

Proy: LAT/ 
Abog: ADLC/ 



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR No. _____
()

PARA: CURADORES URBANOS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI.

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO PLANEACIÓN MUNICIPAL.

TEMA: Manzanas frente a corredores del SITM – Troncales y Pretroncales.

Señores Curadores Urbanos:

En ejercicio de la facultad conferida por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito hacer la siguiente interpretación legal que se debe tener en cuenta con relación al tema de las Manzanas con frente a corredores del SITM – Troncales y Pretroncales, desarrolladas por los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004, mediante el cual se adoptan las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos para las Piezas Urbanas Sur, Sur Occidental y Norte de la Ciudad, como parte del conjunto de instrumentos de la norma general para el desarrollo de las normas complementarias.

CONSIDERACIONES LEGALES.

Los artículos 300, 301, 302, 303 y 304 del Acuerdo 069 de 2000, que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, POT, define los Tratamientos de Preservación, Preservación Urbanística, Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, Preservación Ambiental y las Normas para dichos tratamientos. Que la Preservación en términos generales se orienta a conservar las calidades originales para involucrarlas de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Igualmente la Preservación Urbanística determina de manera radical la imposibilidad de alterar tanto la traza urbanística como la volumetría.

El Acuerdo N.º 069 del 26 de octubre de 2000, en sus artículos 181 y 381, sobre Normas Generales para la Protección de Recintos Urbanos, y sobre Conos Visuales Paisajísticos indica que los primeros se someten al Tratamiento de Preservación y que los predios con frente a los Recintos Urbanos deben conservar el régimen de alturas establecidos en el citado artículo y sobre los segundos, establece: "Definición. Corresponde a perspectivas visuales urbanas desde elementos estructurantes del paisaje o de hitos urbanos. Por la importancia paisajística y por ser referentes urbanos

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

a nivel de ciudad, deben protegerse y mantenerse a través del manejo volumétrico de las áreas adyacentes a él,..."

El Acuerdo N.º 069 del 26 de octubre de 2000, en su artículo 385, sobre Afectación por Corredores de Comunicación, establece: "Los predios afectados por los corredores de comunicaciones existentes en la ciudad y localizados entre el monumento de Las Tres Cruces y el edificio de TELECOM, en que se proyecte la construcción de edificaciones con altura superior a la de este edificio, y aquellos ubicados entre el monumento de Las Tres Cruces y la central telefónica de Tequendama en los que se proyecte la construcción de edificaciones con altura superior a cinco (5) pisos, deberán sus propietarios solicitar concepto sobre factibilidad de alturas al Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Esto con el fin de no obstaculizar dichos corredores e igualmente, deberán solicitar el concepto referido los predios que sean afectados por los futuros corredores de comunicaciones que se determinen para el manejo de las comunicaciones en la ciudad.

...

Parágrafo 2: Los predios localizados en el corredor de comunicaciones entre la Central Telefónica de Tequendama y el monumento de las Tres Cruces y que se encuentren a menos de trescientos (300) metros de la primera, que proyecten la construcción de edificaciones con altura entre tres (3) y cinco (5) pisos, también deberán solicitar el concepto a que se hace referencia en el presente artículo.

..."

Que el Acuerdo N.º 069 del 26 de octubre de 2000, en su artículo 73, parágrafo 2, establece: "En los predios ubicados dentro del Corredor Inter-Regional de Transporte Masivo propiamente dicho (55.00 metros), señalados en este artículo sólo se permitirá reparaciones locativas, hasta cuando se implemente el Sistema Integrado de Transporte Masivo.

En los predios ubicados dentro del área de transición del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo, se permitirá reformas locativas o menores y edificaciones hasta de dos (2) pisos de altura y un sótano, hasta cuando se implemente el Sistema Integrado de Transporte Masivo".

Al respecto, la Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispone: "**Interpretación de normas:**...En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicción en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

Jr l-



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

conceptos mediante circulares que tendrán carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”

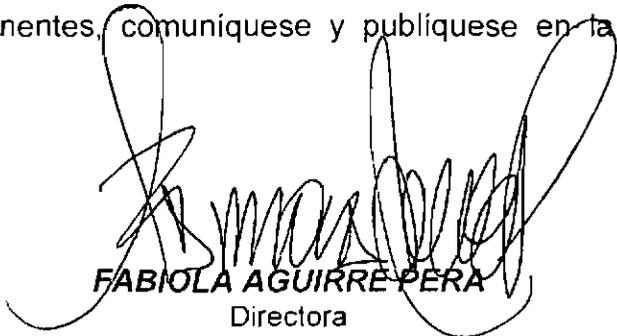
De igual manera, los citados Acuerdos disponen: “Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de los vacíos normativos o contradicciones que surjan en la aplicación del presente Acuerdo en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.”

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dispone que el artículo 6°, del Acuerdo N.º 0137 de 2004, “Por medio del cual se adoptan las Fichas Normativas de los polígonos normativos correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Norte”, por existir una contradicción con las normas estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial, no se aplica en los siguientes casos:

1. En las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales, que tengan Tratamiento de Preservación (Preservación Urbanística, Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, Preservación Ambiental).
2. En las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales, con frente a Recintos Urbanos.
3. En las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales, que estén localizadas frente al área delimitada de los Conos Visuales.
4. En las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales, que hagan parte de los Corredores de Comunicación.
5. En las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales, que correspondan a predios ubicados dentro del área de transición del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo.

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,



FABIOLA AGUIRRE PERA

Directora

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proy: Arq. MEBG/
Abog: ADLC/

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

CIRCULAR No. 003397

(23 MAR. 2006)

PARA: Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.
DE: Departamento Administrativo Planeación Municipal.
TEMA: Áreas de Cesión para Zonas Verdes y Equipamientos.

Señores Curadores urbanos:

En ejercicio de la facultad conferida por el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito hacer la siguiente interpretación legales que se debe tener en cuenta con relación al tema de la Cesión de Zonas Verdes y Equipamientos consagrado en el artículo 343 del POT y en particular, las desarrolladas por los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004 mediante el cual se adoptan las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos para la Pieza Urbana Sur y Occidental y la Pieza Urbana Norte de la Ciudad, como parte del conjunto de instrumentos de la norma general para el desarrollo de las normas complementarias, en particular sobre aspectos como cesión de zonas verdes.

CONSIDERACIONES LEGALES.

El artículo 343 de Acuerdo 069 de 2000, que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, POT, dispone: "**Áreas de Cesión de Zonas verdes y Equipamientos.** Toda urbanización o parcelación residencial, con densidad hasta de 120 viviendas por hectárea, deberá ceder a título gratuito y mediante Escritura Pública en favor del Municipio de Santiago de Cali, el 18% y el 3% del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente, además de las áreas de terreno para vías públicas que determine el esquema básico suministrado por la Entidad Municipal Competente y de las vías resultantes del proyecto de urbanización o parcelación, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

Handwritten signature

Handwritten notes:
Rafael
v-406
852

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Igualmente las urbanizaciones o parcelaciones y construcciones destinadas a usos distintos a la vivienda, deberán ceder el 18% del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes, además de las áreas de terreno a que hace referencia el párrafo anterior.

PARÁGRAFO: *La cesión de zona verde para el uso de vivienda en urbanizaciones con densidad menor o igual a 120 viviendas por hectárea neta urbanizables se rige por la norma general sobre cesiones obligatorias.*

Teniendo como referente que el Plan de Ordenamiento Territorial se propone lograr 15 m² de zona verde por habitante, si la densidad es mayor, por cada diez (10) viviendas adicionales, el área de cesión se incrementará a razón de dos (2) metros por vivienda, incluido en el siguiente rango así:..”

El artículo 248 del POT, define las Fichas Normativas así: *“La ficha normativa es el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos substanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación. Consiste en un expediente sobre cada polígono normativo que contendrá.....”*

En los Acuerdos 115 de 2002 y 137 de 2004, mediante los cuales se adoptan las Fichas Normativas de las Piezas Sur, Sur occidental y Norte, respecto del tema de las cesiones obligatorias en especial sobre las “ Áreas de Cesión de Zonas verdes y Equipamiento”, en su numeral **3.5 Cesiones Obligatorias** de cada una de las fichas normativas de los polígonos normativos se establece que: *“Cuando se adelanten Planes Parcial sobre los globos de terreno que hayan efectuado cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 18% para Espacio Público y 3% para equipamiento colectivo, en ambos casos sobre el área útil”.*

Otra justificación técnica acerca de la aplicación del anterior numeral, se da al incorporar al área de planificación un predio que cumplió con las obligaciones urbanísticas de cesión de espacio público, al calcular los índices de ocupación y de construcción, se involucran áreas ya cedidas, las cuales incrementan los índices de edificabilidad, sin existir la correspondiente compensación.

Al analizar las disposiciones antes trascritas, se determina que la norma general sobre Áreas de Cesión de Zonas verdes y Equipamientos consagrada en el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial, establece como obligación a las parcelaciones, urbanizaciones y toda clase de construcciones, la de ceder 18% y 3% respectivamente, sobre el área bruta del predio a desarrollar, mientras que las Fichas Normativas adoptadas por los Acuerdos mencionados, al prever las cesiones obligatoria para espacio público sobre terrenos que ya habían efectuado cesiones con la normatividad anterior, establece el complemento al porcentaje actual del 18% y 3%, pero con la

123 MAR. 2006

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
sobre el "área útil" del terreno, como se manifiesta en su numeral 3.5, y no sobre la respectiva "área bruta" como lo dispone la norma general.

Acorde con la conclusión antes manifiesta, se establece una expresa contradicción entre la normatividad general del artículo 343 del POT y las Fichas Normativas adoptadas por los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004.

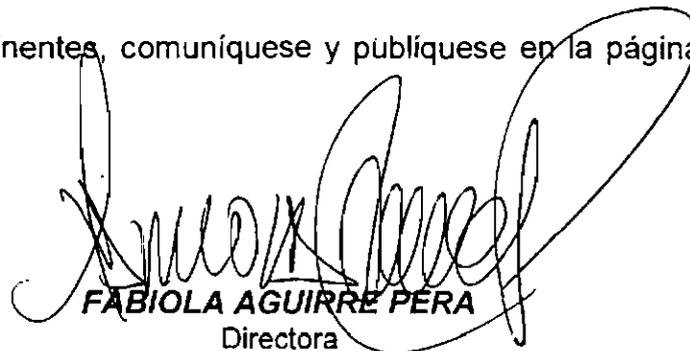
Al respecto, o sobre situaciones como la antes establecida, la Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispone: "**Interpretación de normas:**...En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicción en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."

De igual manera, los citados Acuerdos disponen: "Corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de los vacíos normativos o contradicciones que surjan en la aplicación del presente Acuerdo en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997."

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y en particular la facultad que tienen las autoridades de planeación para la interpretación de normas urbanísticas ante vacíos normativos o contradicciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclara que la disposición del numeral 3.5 de la Fichas Normativas adoptadas por los Acuerdos 115 de 2003 y 137 de 2004, y demás normas similares a la enunciada, deberá interpretarse acorde con el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000, es decir, que cuando se trata de terrenos que hallan efectuado cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, y que se incorporen dentro del área de planificación del Plan Parcial, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias para ajustarse a la norma vigente que exige el 18% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área bruta.

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,



FABIOLA AGUIRRE PERA
Directora

Departamento administrativo de Planeación Municipal.

Proy: Arq. M.E.B/
Abog: ADLC/ 



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR

003795

30 MAR. 2005

PARA: CURADURIAS URBANAS DE CALI

DE: GERMAN ARBOLEDA VELEZ

ASUNTO: ESTACIONAMIENTO FRENTE A NEGOCIOS
COMERCIALES

FECHA: SANTIAGO DE CALI, 29 DE MARZO DE 2005

De manera cordial, con el fin de evitar en lo sucesivo la ocupación del espacio público, solicito a ustedes hacer las correspondientes exigencias de soluciones de estacionamiento al momento de expedir las respectivas licencias de construcción para adelantar las construcciones, modificaciones o reformas a predios donde vayan a funcionar establecimientos de comercio, teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 78 del Nuevo Código Nacional de Tránsito (Ley 769 del 6 de agosto de 2002), que textualmente dice: *...Las entidades públicas o privadas y los propietarios de los locales comerciales no podrán hacer uso del espacio público frente a sus establecimientos para el estacionamiento exclusivo de sus vehículos o el de sus clientes.*

Las autoridades de tránsito definirán las horas y zonas para el cargue o descargue de mercancías.

Cordialmente,

GERMAN ARBOLEDA VELEZ
Director Planeación Municipal

*'Por una Cali segura, productiva y social.
Tu tienes mucho que ver'*

República de Colombia



Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

008028

23 JUL. 2004

CIRCULAR

Para : **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De : **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Asunto: Proyectos urbanísticos y Arquitectónicos radicados en las Curadurías Urbanas para estudio, aprobación y expedición de Licencias, de manera previa a la expedición de las Fichas Normativas.

Fecha : Santiago de Cali, 23 de julio de 2004

Este Departamento Administrativo como autoridad de planeación del municipio y en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, se permite informar:

Como es del conocimiento de ustedes, la Administración Municipal en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, ha radicado para estudio y aprobación por parte del Concejo Municipal, las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Norte.

Una vez se surta el trámite respectivo, se procederá a presentar también para estudio y aprobación las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos correspondientes a la Pieza Urbano - Regional y a la Pieza Urbana de la Ciudad Oriental del Modelo Territorial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 069 de 2000.

Cumplida esta obligatoriedad establecida por el POT, el Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para el Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 30 de 1993 y 10 de 1994, quedará derogado en su totalidad, quedando establecida la normatividad referente a la edificabilidad de manera consecuente con las disposiciones contenidas en el POT.

CALI

Por una Cali segura, productiva y social

Tu tienes mucho que ver

CAM. Torre Alcaldía - Pisos 10 y 11 - ☎ 668 91 00 - Fax 889 56 30 - Cali Colombia

e-mail: planeacion@cali.gov.co



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

23 JUL. 2004

008028

Es por esta razón que a fin de evitar traumatismos en la expedición de las Licencias de Urbanismo y de Construcción por parte de las Curadurías Urbanas una vez adoptadas las Fichas Normativas, se deberá remitir a este Departamento Administrativo una vez se surta el trámite en mención, el listado de los proyectos radicados en las Curadurías Urbanas para efectos de la obtención de las Licencias del caso, los cuales podrán ser aprobados de manera posterior a la expedición de las Fichas Normativas al amparo de las normas referentes a la edificabilidad bajo las cuales fueron radicados, en virtud de lo establecido en el artículo 537 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 069 de 2000.

Cordialmente,

GERMÁN ARBOLEDA VÉLEZ
Director

c.c. Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, DAPM.
Archivo.

Preparó y transcribió: Arq. Oscar M. Vásquez V. Subdirector del POT y Servicios Públicos, DAPM.

*Por una Cali segura, productiva y social
Te llamo mucho que así*

CAM. Torre Alcaldía - Pisos 10 y 11 - ☎ 658 91 00 - Fax 889 56 30 - Cali Colombia

e-mail: planeacion@cali.gov.co

So
Do
JA
Dir
Co
CA
Ciu
RE
En
sue
con
info
1-
2-
3-
4-
5-
6-
7-
8-
9-
10-
11-
12-
13-
14-
15-
16-

CA



CIRCULAR

008463
01 OCT 2003

Para : CURADORES URBANOS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

De : ARQ. JUAN CARLOS PONCE DE LEON S.
Director

Asunto: Acuerdo Municipal No. 115 del 15 de Agosto de 2003 – NORMAS GENERALES
– FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

Fecha : Santiago de Cali, 29 de Septiembre de 2003

Dentro del cumplimiento y desarrollo de la competencia legal otorgada por el artículo 102° de la Ley 388 de 1997, el artículo 37° del Decreto Nacional 1052 de 1998 y el artículo 7° del Acuerdo Municipal 115 de 2003, como autoridad de planeación, me permito sentar doctrina, en cuanto a la aplicabilidad de la normativa establecida en el Acuerdo Municipal 115 de 2003 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS NORMATIVOS CORRESPONDIENTES A LAS PIEZAS URBANAS DE LA CIUDAD SUR Y SUROCCIDENTAL", más precisamente en lo que respecta al punto IV. NORMAS GENERALES – 4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS.

La razón, dado que en el numeral en mención se establece que: "Los conjuntos horizontales y verticales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a una (1) o más vías vehiculares de carácter arterial principal, arterial secundaria y colectora, deberán planear usos o fachadas hacia el exterior con accesos sobre el frente de estas vías, independientemente del lugar de acceso al conjunto" exigencia esta que, después del estudio realizado por este Departamento Administrativo, resulta inaplicable para el caso de las agrupaciones o conjuntos verticales, dadas sus características tipológicas.

En virtud de lo anterior, la exigencia establecida por el Acuerdo Municipal 115 de 2003 para esta situación normativa en particular, deberá ser aplicada únicamente para el caso de las agrupaciones o conjuntos horizontales.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEON S.
Director

c.c. Archivo.

Preparó y transcribió: Arq. Oscar M. Vásquez V., Subdirector.

" Acciones de la gente decente para volver a creer"

04 SET. 2003

CIRCULAR

007423

PARA: CURADORES URBANOS MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI

DE: DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACION MUNICIPAL

ASUNTO: COMPETENCIA LEGAL

FECHA: Santiago de Cali. 3 de septiembre de 2003

Dentro del cumplimiento y desarrollo de la competencia legal otorgada por el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, como autoridad de Planeación, se reitera el contenido de las directrices de orden doctrinal impartidas con anterioridad a la circular No. 004030, del 22 de mayo de 2003, proferidas con destino a llenar vacíos normativos que surjan de los distintos trámites de licencias urbanísticas.

En este orden de ideas y ante la necesidad de unificar criterios e interpretaciones frente a la normatividad vigente y especialmente en lo que respecta a la "exigencia de parqueaderos en reformas sustanciales o mayores", se recoge el contenido de la circular antes mencionada, toda vez que el tema ya había sido desarrollado a través de circular No. 006780 del 20 de septiembre de 2002 y en las diferentes comunicaciones surtidas como complemento de la misma.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN S

Copia : Dra. Liliانا Arango Tovar, Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyecto y transcribió: Oscar M. Vásquez Velásquez *[Signature]*

" Acciones de la gente decente para volver a creer"

[Handwritten notes]
 4M
 04 SET 2003



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal
Resolución No. D-0131 de 2003

(Agosto 13)

"POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA POR GESTION DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL, EN EL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO, SOBRE AREAS DE DIMENSIONES MENORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACUERDO 069 DE 2000"

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Decreto Nacional 1052 del 10 de Junio de 1998, y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2000, fue adoptado en aplicación de la Ley 388 del 18 de Julio de 1997, como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal

Que en virtud de lo dispuesto por la Ley, el citado Plan en su Libro III **"DEL COMPONENTE RURAL"**, establece las normas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del Suelo Rural del Municipio

Cue a la luz de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 de 2000), la construcción de vivienda por gestión de construcción individual, en el Suelo Rural del Municipio, sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el mismo, para el caso de los predios existentes con anterioridad a su adopción y para aquellos que surjan posteriormente como resultado de afectaciones, no podrá llevarse a cabo por no contar el Municipio con una normativa específica exactamente aplicable

Que el Decreto Nacional 1052 del 10 de Junio de 1998 en su artículo 37 **"Interpretación de las normas"**, establece *"... En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de Planeación del Municipio o Distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares"*

Que por lo anterior,

RESUELVE:

ARTICULO 1°. Adóptase la siguiente reglamentación para la construcción de vivienda por gestión de construcción individual, en el Suelo Rural del Municipio, sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 de 2000), para el caso de los predios existentes con anterioridad a su adopción y para aquellos que surjan posteriormente como resultado de afectaciones, de la siguiente manera



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 Departamento Administrativo de Planeación Municipal
 Resolución No. D - 0131 de 2003

(Agosto 13)

"POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA POR GESTION DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL, EN EL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO, SOBRE AREAS DE DIMENSIONES MENORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACUERDO 069 DE 2000"

NORMAS DE CONSTRUCCION Y OCUPACION PARA AREAS SUBURBANAS Y DE VIVIENDA CONCENTRADA Y DISPERSA EN ZONA DE TRANSICION Y AREA DE MANEJO PRODUCTIVO

Ara	Características de localización	Uso	Área Mínima	No. Máximo de viviendas por hectárea para ocupación	Área de Ocupación 1er piso (Máxima)	Alturas máximas	Asentamientos				Cesiones	Estacionamientos	Índice de Construcción	Observaciones
							Antejuelera (M ² / M ²)	Pos	Parques y zonas verdes	Vías				
SUBURBANA EN ZONA DE TRANSICION Y AREA DE MANEJO PRODUCTIVO	Concentrada en zona de ocupación	Vivienda	250 M ² de unidades de vivienda con área mínima de 10 M ²	1	75 M ²	2					2%	El resultado del esquema básico de parcelación de cada unidad de vivienda en las parcelaciones de Urbanización de ocupación	0.6 sobre área ocupada en 1er piso para un máximo de 150 M ² edificados por vivienda	
	Concentrada en zona de ocupación	Vivienda	Mínimo 25 M ² por unidades de vivienda con área mínima de 10 metros	1	75 M ²	2						2%	El resultado del esquema básico de parcelación de cada unidad de vivienda en las parcelaciones de Urbanización de ocupación	0.6 sobre área ocupada en 1er piso para un máximo de 150 M ² edificados por vivienda
TRANSICION	Asentamientos dispersos (Vivienda aislada)	Vivienda	1000 M ²		150 M ²	2	10	5	10			5%	2.0 sobre área ocupada en primer piso para un máximo de 150 M ² por vivienda	Una unidad de vivienda por parcela

[Handwritten signatures and initials]



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal
Resolución No. D - 0131 de 2003

(Agosto 13)

"PCR LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA POR GESTION DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL, EN EL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO, SOBRE AREAS DE DIMENSIONES MENORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACUERDO 069 DE 2000"

PARAGRAFO: Cualquier construcción de vivienda en general que se pretenda adelantar en las demás Areas de Manejo definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 de 2000), se regirá por lo dispuesto en el mismo

ARTICULO 2° Los predios que alberguen construcciones adelantadas con anterioridad a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 de 2000), ampliamente demostrable y que a la fecha de entrada en vigencia la presente Resolución no hayan tramitado la escritura respectiva, se les deberá respetar, para dicho efecto, las condiciones bajo las cuales se desarrollaron, siempre y cuando se encuentren localizados en áreas aptas para ello.

ARTICULO 3° La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los trece (13) días del mes de Agosto de dos mil tres (2003)



JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN S.
Director

Preparó y transcribió: OMVV VEM 
Revisó: ADCR



Republica de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Resolución No. D-0017 de 2003

(Julio 03)

*Lee la
Resolución
17/03/03*

"Por medio de la cual se dilucida una imprecisión cartográfica surgida en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2000"

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en ejercicio de sus funciones y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000, en su Artículo 538 facultó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dilucidar y adoptar mediante Resolución motivada, las imprecisiones cartográficas que se computaban en los planos oficiales adoptados por el citado POT

Que el Perimetro Urbano del Municipio de Santiago de Cali fue delimitado por primera vez, mediante Acuerdo Municipal No. 127 de Agosto 28 de 1948

Que por Acuerdos Nos. 063 de Noviembre 26 de 1956, 053 de Diciembre 31 de 1961, 083 de Junio 6 de 1966, 004 de Septiembre 15 de 1980, 014 de Mayo 09 de 1991 y 069 de Octubre 26 de 2000, fue modificado dicho Perimetro Urbano

Que mediante Acuerdo No. 130 de Julio 08 de 1987 "POR EL CUAL SE DECLARAN DE UTILIDAD PUBLICA TIERRAS UBICADAS EN EL CERRO DE LAS TRES CRUCES, SE AUTORIZA AL ALCALDE PARA CELEBRAR CONTRATOS Y SE DICIAN OTRAS DISPOSICIONES", se definieron los límites del Ecoparque denominado Bataclán

Que el Acuerdo 30 de Diciembre 21 de 1993 y 10 de Diciembre 15 de 1994 "Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para el Municipio de Santiago de Cali", retomó la delimitación establecida en el Acuerdo anteriormente enunciado, asignándole además como Area de Actividad a la totalidad de los terrenos ubicados en el Cerro de las Tres Cruces, incluyendo el Ecoparque denominado Bataclán, la denominada "Area de Actividad de Parque Cultura y Recreación"

Que de acuerdo a las delimitaciones anteriormente referidas, al Ecoparque denominado Bataclán lo divide del Cerro de las Tres Cruces, la cota 1.250 m s n m

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), clasifica e identifica los Parques que conforman el sistema

(100)



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
Resolución No. D-087 de 2003

(Julio 03)

"Por medio de la cual se dilucida una imprecisión cartográfica surgida en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2000"

Que en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), la porción del territorio municipal localizada en el Cerro de las Tres Cruces y comprendida entre la cota 1.250 m s n m y el perímetro urbano modificado por el POT aparece clasificada con Área de Actividad Residencial Neta y con Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, formando parte ésta del Cerro de las Tres Cruces y por lo tanto evidenciando una imprecisión cartográfica.

Que en consideración a lo antes expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Modificar los planos correspondientes a "ZONIFICACION POR AREAS DE ACTIVIDAD" y "TRATAMIENTOS", adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), en el sentido de probar la clasificación que presenta la porción del territorio municipal localizada en el Cerro de las Tres Cruces y comprendida entre la cota 1.250 m s n m y el perímetro urbano modificado por el POT, asignándole la clasificación de Parque Natural de manera consecuente con la clasificación dada por el mismo POT al resto de los terrenos ubicados en el Cerro de las Tres Cruces. La delimitación del área referida es la siguiente:

Partiendo del punto de cruce entre la cota 1.250 m s n m y el perímetro urbano (Quebrada Santa Mónica) aguas arriba hasta el vértice No. 19 del Perímetro Urbano, desde este punto en sentido norte - sur siguiendo la línea del Perímetro Urbano (cota 1.200 m s n m) hasta el vértice No. 20 del Perímetro Urbano, desde este punto en sentido nororiental - suroccidental siguiendo la línea del Perímetro Urbano hasta el vértice No. 21 del Perímetro Urbano, desde este punto en sentido nororiental - suroccidental siguiendo la línea del Perímetro Urbano hasta el vértice No. 22 del Perímetro Urbano, desde este punto en sentido noroccidental - suroccidental siguiendo la línea del Perímetro Urbano hasta el punto de cruce con la cota 1.250 m s n m, desde este punto en sentido sur - norte siguiendo la cota 1.250 m s n m hasta cerrar con el primer punto descrito.

ARTICULO SEGUNDO: Enviase copia de la presente Resolución a la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad Ciudadana y a los Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

Quil



Republica de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

Resolucion No. D-087 de 2003

(Julio 02)

"Por medio de la cual se dilucida una imprecisión cartográfica surgida en los planos oficiales adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2000"

ARTICULO TERCERO: Sobre la presente providencia no proceden los recursos de la vía gubernativa

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Santiago de Cali a los dos (2) días del mes de Julio de dos mil tres (2003)

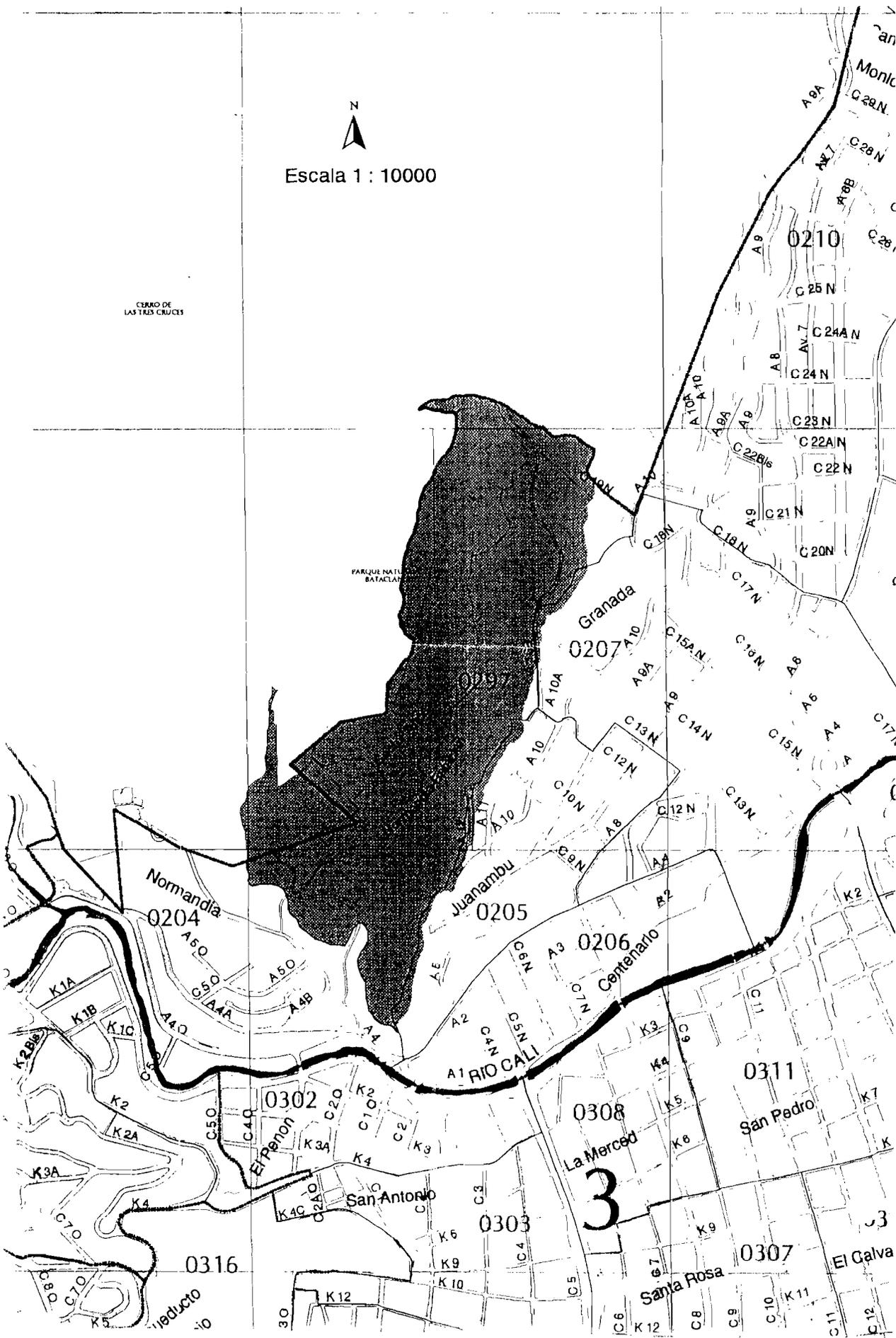
JUAN CARLOS PONCE DE LEON S
Director

Preparó y transcribió: OMVV (X/M)

Escala 1 : 10000

CERRO DE LAS TRES CRUCES

PARQUE NATU
BATAFLAY





DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACIÓN MUNICIPAL



CIRCULAR

004030
22 MAYO 2003

Arq. María Elena Castro de Ramírez Curador Urbana Uno de Santiago de Cali
Arq. Carlos Alfonso Núñez Victoria Curador Urbano Dos de Santiago de Cali
Arq. Martha Cecilia Cáceres Gómez Curador Urbana Tres de Santiago de Cali

Referencia: Exigencia de Parqueadero en Reformas Sustanciales o Mayores.

Como es del conocimiento de Ustedes, este Departamento Administrativo, en cumplimiento del Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 *interpretación de las normas*, emite conceptos como respuesta a las inquietudes que se presentan en el ejercicio de las Curadurías Urbanas, los cuales permiten tener claridad frente al procedimiento a seguir en cuanto a la aplicación de la normativa existente.

Teniendo en cuenta que la aplicación de la norma, conlleva cierto grado de complejidad, este Departamento Administrativo de Planeación Municipal debe pronunciarse en algunos casos particulares para unificar criterios e interpretaciones frente a la norma.

Se ha presentado para aprobación ante una Curaduría Urbana, un proyecto de adecuación con una densificación de locales, sin incrementar el área construida, en una edificación existente, lo cual se comprueba con una escritura pública de 1996 donde se especifica que se demolió la edificación y se construyó un edificio de tres (3) pisos. En los planos existentes del edificio no se cumple con las normas de estacionamientos, establecidas en el Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para el Municipio de Santiago de Cali (Acuerdos 30 de 1993 y 10 de 1994), norma vigente a la fecha de la escritura y de la construcción.

Para la nueva reforma planteada no se ha exigido el cumplimiento de los estacionamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo No 069 del 2000), por no existir un incremento del área construida.

Con relación al asunto en referencia, es importante tener claridad sobre algunas definiciones, que se toman del glosario del Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para el Municipio de Santiago de Cali (Acuerdos 30 de 1993 y 10 de 1994), ya que al ser una norma de edificabilidad continúa vigente éste de acuerdo con el Artículo 537 del POT.:

Elvira
"Acciones de la gente decente, para volver a creer"

CAM Torre Alcaldía, Pisos 10 y 11. ☎ Conmutador 668-91-00



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL



08090

- **REFORMA SUSTANCIAL O MAYOR:** El proceso de sanear o reparar una edificación, alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales vigentes.
- **DENSIDAD:** Es la relación de ocupación de personas, construcciones, usos o actividades respecto a un área o terreno.

En este caso en particular se tiene que aunque no existe un aumento del área construida, si existe un aumento en la densidad, al pasar de dos (2) locales a siete (7) locales.

Así mismo, para adelantar cualquier tipo de construcción, reforma o adición, se requiere la obtención previamente de la Licencia de Construcción, la cual debe ser expedida con base en las normas urbanísticas vigentes en la época del proyecto.

El Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo No. 069 del 2000), para la exigencia de estacionamientos, establece:

ARTICULO 101: Estacionamiento de Vehículos y Zonas de Carga y Descarga. Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, incluyendo el cambio de uso, deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: Para determinar el número de estacionamientos se deducirá del área total construida de una edificación, las áreas de circulación, baños, cocinetas, aseo, las áreas de servicios tales como depósitos y cuartos fríos, cuando el área de estas zonas de servicios no excedan del 30% del área útil del uso principal. Al exceder este porcentaje, se contabilizará para la exigencia del parqueo.

ARTICULO 102: Exigencia de Estacionamientos. A partir de la vigencia del presente Plan de Ordenamiento y para edificaciones existentes que contemplen proyectos de reformas sustanciales o mayores que modifiquen el uso del suelo, el número de unidades de vivienda para el uso al cual esté destinada la edificación, deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el presente capítulo.

ARTICULO 366: Estacionamiento de Vehículos y Zona de Carga y Descarga. Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, incluyendo el cambio de uso deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente capítulo.

Los Artículos 101 y 102, corresponden al Sistema Vial y de Transporte, el cual es un Sistema Estructurante del POT, y el Artículo 366 establece los requerimientos de

"Acciones de la gente decente, para volver a creer"

Ebony E.



Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL



La Dignidad es el fundamento

El Estado es el garante de la dignidad humana
El Municipio es el garante de la dignidad humana



estacionamientos en todas las áreas de actividad y para todo tipo de establecimientos y vivienda.

De acuerdo con lo anterior, y como un procedimiento que debe ser aplicado de manera inmediata, este Despacho establece frente a este tema lo siguiente:

Para todo caso, la demostración de la existencia de una edificación, sólo puede ser dada con la presentación de la Licencia de Construcción expedida con anterioridad.

En caso de no existencia de la Licencia de Construcción, se debe exigir el cumplimiento de las normas arquitectónicas actuales, es decir el tratamiento que se debe aplicar es similar al reconocimiento de construcciones, lo cual implica que se deben cumplir la totalidad de las normas vigentes al momento de la aprobación de proyecto, ya que no es posible aprobar un proyecto (reforma, adecuación o adición violando las normas arquitectónicas y urbanísticas.

El cálculo del número de estacionamientos a exigir, se debe efectuar con el área total construida, exigiendo el total de los estacionamientos estipulados en el Artículo 366.

Cordialmente.

JUAN CARLOS PONCE DE LEON S.
Director

- Copia: - Oscar M. Vásquez V., Subdirector del POT y Servicios Públicos
- Liliana Arango Tobar, Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico
- Dra. Eimy Cecilia Giraldo G., Directora Jurídica Alcaldía

"Acciones de la gente decente, para volver a creer"

CAM Torre Alcaldía, Pisos 10 y 11. ☎ Conmutador 668-91-00

REPUBLICA DE COLOMBIA
Municipio de Santiago de Cali

Resolución No. 012 de 2002
(Enero 29)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POR GESTION DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL SOBRE AREAS DE DIMENSIONES MENORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2000",

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, en el parágrafo del mismo artículo, determina que "Para la construcción de vivienda de interés social por gestión de construcción individual sobre áreas de dimensiones menores a las aquí establecidas, deberán sujetarse a la reglamentación que para el efecto expida el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Tal reglamentación deberá expedirse en el término de dos (2) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Que el Acuerdo No. 089 de Diciembre 31 de 2001 "Por medio del cual se conceden nuevamente unos plazos fijados en el Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", en su artículo segundo estableció un nuevo plazo de doce (12) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo que lo concede, para cumplir con la presente obligación.

Que por lo anterior,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Adóptase la siguiente reglamentación para la construcción de vivienda de interés social por gestión de construcción individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000, bajo la modalidad de Sistema de Loteo Individual, de la siguiente manera:

1. Areas y Frentes mínimos:

- Los predios existentes con anterioridad a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000 y aquellos que surjan posteriormente como resultado de afectaciones viales, solo podrán desarrollarse con vivienda, si cuentan con las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo
Viviendas unifamiliares	40 M2	3.5 metros
Viviendas bifamiliares	60 M2	5.0 metros

2. Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:

- Altura máxima: Tres (3) pisos, excepto los predios localizados en áreas sujetas a tratamiento de Renovación Urbana en donde la altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Municipio de Santiago de Cali

Resolución No. 012 de 2002
(Enero 29)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POR GESTION DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL SOBRE AREAS DE DIMENSIONES MENORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2000",

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, fue adoptado en aplicación de la Ley 388 de 1997, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000, en su artículo 281 establece:

6. Sistemas de Organización Espacial de Unidades Prediales.

- a. **Sistema de Loteo Individual.** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo
Viviendas unifamiliares	72 M2	6 metros
Viviendas bifamiliares	105 M2	7 metros
Viviendas multifamiliares	252 M2	12 metros

La densidad e índices de construcción y ocupación para la construcción de Viviendas de Interés Social, adelantadas por gestión de construcción individual, son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas:

Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:

- Altura máxima: 3 pisos.
- Iluminación y ventilación: Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6 M2 y lado menor de 2 metros.

Normas para Vivienda Multifamiliar:

- Altura máxima: 5 pisos.
- Aislamiento posterior: 3.00 metros a partir del nivel del terreno.
- Localización únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor a 15 metros.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Municipio de Santiago de Cali

Resolución No. 012 de 2002
(Enero 29)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POR GESTION DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL SOBRE AREAS DE DIMENSIONES MENORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2000",

Los predios con frente sobre vías peatonales, que no presentan tráfico vehicular ocasional, podrán desarrollar los tres (3) pisos de altura permitidos sin incremento en el número de unidades de vivienda; para el caso de proyectos nuevos solo podrán adelantar soluciones-unifamiliares.

- Iluminación y ventilación: Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios.
- Escaleras: Para el caso de soluciones bifamiliares en predios que posean un antejardín mínimo de 2.50 metros de fondo, se podrá construir la escalera en el antejardín siempre y cuando su diseño sea transparente. Las viviendas de tres (3) pisos deberán construir la escalera al interior del predio a partir del segundo piso.
- Aislamiento posterior: No se exigirá aislamiento posterior para edificaciones hasta de dos (2) pisos, salvo los casos en los cuales se presente servidumbre de vista, donde se exigirá un aislamiento posterior de tres (3) metros en el segundo piso.
Si el predio desarrolla los tres (3) pisos, se deberá conservar un aislamiento posterior de tres (3) metros a partir del segundo piso.
- Voladizos: La exigencia de voladizos se llevará a cabo de acuerdo a la normativa vigente para el sector.
- Estacionamientos: La exigencia de estacionamientos será de uno (1) por predio, en cuyo caso deberá ser resuelto al interior del mismo.

2. Vivienda Multifamiliar:

- En ningún caso se permitirá el desarrollo de soluciones de Vivienda Multifamiliar, sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000).

3. Índice de Habitabilidad:

- Las soluciones de Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar que se desarrollen en cumplimiento de la presente Resolución, deberán cumplir con el índice de habitabilidad establecido en el artículo 400 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000).

ARTICULO 2. Los predios con áreas de dimensiones menores a las establecidas en la presente Resolución, solamente podrán desarrollar usos diferentes a la vivienda, de acuerdo al Area de Actividad en la cual se localizan.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Municipio de Santiago de Cali

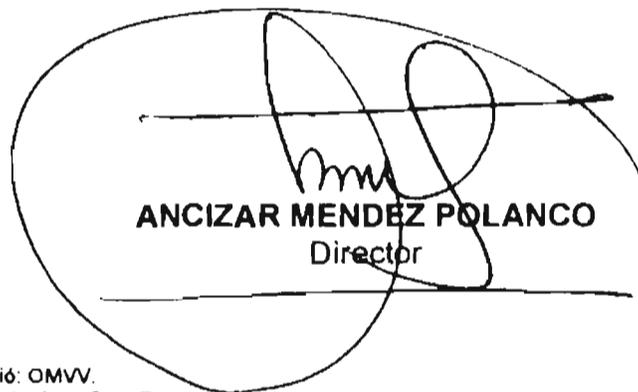
Resolución No. 012 de 2002
(Enero 29)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POR GESTION DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL SOBRE AREAS DE DIMENSIONES MENORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2000",

ARTICULO 3. La presente Resolución rige a partir de su publicación en el boletín oficial del Municipio de Santiago de Cali

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los veintinueve (29) días del mes de Enero de dos mil dos (2002)



ANCIZAR MENDEZ POLANCO
Director

Proyectó y transcribió: OMVV.
Revisó: Abog. Amanda de la Cruz R.