



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413220081461

Fecha: 05-10-2015

TRD: 4132.2.22.1.1019.008146

Rad. Padre: 2015413220081461

CIRCULAR No 4132.2.22.1.1019.008146

PARA: DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, GREMIOS,
CURADORES URBANOS, COMUNIDAD EN GENERAL

ASUNTO: CIRCULAR CON CARÁCTER DE DOCTRINA DEL ACUERDO 0373 DE
2014 – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTIAGO DE
CALI

FECHA: OCTUBRE 5 DE 2015

EI DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, se permite emitir la siguiente circular, conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS", que consagra que en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o contradicciones 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.

Atentamente,

LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Anexo: Circular de Doctrina del Acuerdo 0373 de 2014

Proyectó: Susana Cardona – Contratista Subdirección de POT y Servicios Públicos - DAPM *SC*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

EI DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la “INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS”, que consagra que en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o contradicciones 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, emite la siguiente:

**CIRCULAR CON CARÁCTER DE DOCTRINA
DEL ACUERDO 0373 DE 2014 –
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTIAGO DE CALI**

I. ANTECEDENTES

La Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispone lo siguiente:

“Artículo 102.-Interpretación de las normas. 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”.

El Decreto Reglamentario número 1469 de 2010, en su artículo 76, establece lo siguiente al efecto:

“Artículo 76. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes.



Solamente 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, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite”.

El Decreto Nacional número 1077 de 2015, compilatorio, recoge en su artículo 2.2.6.6.1.4 y con absoluta identidad literal lo dispuesto por el artículo 76 del decreto 1469 de 2010.

Con ocasión de las inquietudes remitidas mediante oficios con números 2014411101168552 (Curaduría 2), 2015411100312102 (Curaduría 2), 2015411100164132 (Curaduría 3), 2015411100043982 (Curaduría 2), 2015411100091552 (Curaduría 1), 2015411100126062 (Curaduría 3) y 2015411100127212 (Curaduría 3) y correos electrónicos remitidos el 28 de diciembre de 2014 (Curaduría 2) y el 29 de enero de 2015 (Curaduría 3), en los cuales se expresaron diversas dudas respecto a la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 0373 de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal ha hecho evaluaciones detalladas y, efectivamente, encuentra situaciones de normas contradictorias o concretas ausencias de norma exactamente aplicable, lo cual sugiere la necesidad de asumir la herramienta de la circular con carácter de doctrina para resolver tales situaciones legales urbanísticas.

Las dudas e inquietudes giraron alrededor de temáticas contextuales como sistemas estructurantes del territorio, aprovechamientos y usos del suelo, tratamientos urbanísticos y normas generales como índices, edificabilidad, parqueaderos y volumetría, entre otros.

Como consecuencia de lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal evidenció errores cartográficos, referencias erradas, vacíos y contradicciones normativas en la redacción del contenido del Acuerdo 0373 del 1° de diciembre de 2014 “por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de

Santiago de Cali”, a raíz de lo cual encuentra necesario resolver las hipótesis legales urbanísticas que se encuentran relacionadas con contradicción de norma urbanística o ausencia de norma exactamente aplicable, tal y como a continuación se precisa, así:

PARTE I

Ausencias normativas derivadas de la cartografía

En primera instancia, se identificaron referencias erradas en el contenido del Articulado, que conllevan a ausencias normativas, así como falencias en la información contenida en la cartografía, que se constituyen en ausencias de norma exactamente aplicable. Estos casos se listan a continuación, señalando con formato subrayado el contenido a corregir, junto con la justificación y anexando la corrección cartográfica para cada caso, según corresponda.

1. Artículo 52. Acciones para la Mitigación de los Riesgos por Inundaciones y Artículo 443. Proyecto Plan Jarillón de Aguablanca y Obras Complementarias PJAOC.

Referencia de Mapa (Artículo 52 - Numeral 6):

“(…)

6. *Acondicionar la Zona de Drenaje Oriental (ZDO) como un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS), para lo cual es necesario:*
 - *Recuperar la capacidad de almacenamiento original (640.000 m³) de las lagunas El Pondaje y Charco Azul, sin afectar la función ecológica de los humedales.*
 - *Desviar y almacenar parte del caudal del canal oriental superior (515.000 m³) en una laguna a conformar en el corregimiento Navarro, por fuera del área de drenaje actual y con desarrollos urbanísticos, a la cual se le instalará un sistema de bombeo con capacidad de 30 m³/s, sin afectar la función ecológica de los humedales existentes. El dimensionamiento de la laguna no deberá interferir de ninguna manera con el desarrollo del Macroproyecto Ecociudad Navarro. La laguna propuesta está delimitada en el Mapa N° 54 “Proyectos estratégicos”. (Subrayado fuera del texto).*

Referencia de Mapa (Artículo 443 - Numeral 7):

“(…)

7. *Desviar y almacenar parte del caudal del canal oriental superior (515.000 m³) en una laguna a conformar en la porción norte del corregimiento Navarro, por fuera del área de drenaje actual y con*

desarrollos urbanísticos, a la cual se le instalará un sistema de bombeo con capacidad de treinta metros cúbicos por segundo (30 m³/s). La laguna propuesta está delimitada en el Mapa N° 54 “Proyectos Estratégicos del Plan de Ejecución”. (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

En el Artículo 52 numeral 6, como en el Artículo 443 numeral 7, se hace referencia a "una laguna a conformar en el corregimiento Navarro..." y, seguidamente, se menciona que dicha laguna se encuentra delimitada en el Mapa N° 54 "Proyectos Estratégicos del Plan de Ejecución". Sin embargo, al revisar el Mapa N° 54, no se encuentra la delimitación de la laguna mencionada, la cual sí aparece en el Mapa N° 27 "Subsistema de Drenaje Pluvial y Mitigación de Inundaciones".

En este sentido, se evidencia una ausencia de norma exactamente aplicable en cuanto a la referencia al Mapa N° 54, que contiene la información relativa a proyectos, razón por la cual se interpreta que la ausencia de espacialización de la laguna en el Mapa N° 54, se resuelve con la delimitación indicativa que de la misma se realiza en el Mapa N° 27. A título ilustrativo, se acompaña un plano que refleja cómo debería configurarse el Mapa N° 54 (Ver mapa 54 ilustrativo anexo).

2. Artículo 173. Sistemas de Aprovechamiento y Valorización de Residuos.

Referencia de Mapa (Parágrafo 4):

*“(...) **Parágrafo 4.** El aprovechamiento y disposición final del material vegetal resultante del mantenimiento y poda de las zonas verdes de la ciudad, podrá ubicarse en el área de influencia del Ecoparque Cerro de la Bandera, como se presenta en el Mapa N° 29 “Subsistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos” el cual hace parte integral del presente Acto. El material que se llevará hasta el sitio tendrá que ser previamente acondicionado y triturado para su aprovechamiento, por parte de la entidad u operador que realice la actividad. La responsabilidad del manejo de estos residuos dentro del Ecoparque estará en cabeza de la entidad u operador que haga uso de este espacio para el aprovechamiento y disposición de material vegetal de conformidad con la Ley 142 de 1994 y normas reglamentarias”. (Subrayado fuera del texto).*

Justificación:

En el Artículo 173 se hace referencia al "área de influencia del ecoparque Cerro de La Bandera..." y, seguidamente, se menciona que la localización de dicho ecoparque se encuentra en el Mapa N° 29 "Subsistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos". Sin embargo, al revisar el Mapa N° 29, no se

encuentra la delimitación del ecoparque mencionado, el cual sí aparece en el Mapa N° 17 "Ecoparques, Parques y Zonas Verdes de la Estructura Ecológica Principal".

En este sentido, se evidencia una ausencia de norma exactamente aplicable en cuanto a la referencia al Mapa N° 29, que contiene la información relativa a proyectos del Subsistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos, razón por la cual se interpreta que la ausencia de localización del ecoparque en el Mapa N° 29, se resuelve con la delimitación que de tal ecoparque se realiza en el Mapa N° 17. A título ilustrativo, se acompaña un plano que refleja cómo debería configurarse el Mapa N° 29 (Ver el Mapa N° 29 ilustrativo Anexo).

PARTE II

Ausencias y contradicciones normativas

En segunda instancia, se identificaron algunas contradicciones normativas, así como ausencias de norma exactamente aplicable en las circunstancias expuestas en el Acuerdo 0373 de 2014. Estas situaciones se definen a continuación, señalando con formato subrayado el contenido a corregir, junto con la justificación y propuesta de ajuste, en aras de facilitar la interpretación y aplicación de la norma.

3. Artículo 205. Subsistema de Transporte en Bicicleta y Artículo 220. Requerimiento de Espacio para Estacionamiento en Inmuebles Nuevos de Uso Industrial, Comercial, Educativo y Recreacional.

Fragmento del texto original (Artículo 205 – Parágrafo 4):

Parágrafo 4. Todos los estacionamientos públicos y de centros comerciales proveerán un espacio de estacionamiento de bicicletas por cada ocho espacios disponibles para automóviles. (Subrayado fuera del texto).

Fragmento del texto original (Artículo 220 - Numeral 1 y Parágrafo 7):

“ (...)

1. *Locales comerciales, supermercados, centros comerciales y similares:*
 - a. *Con un área construida menor de mil metros cuadrados (1.000 m²): una (1) unidad de estacionamiento para automóviles para visitantes por cada cuarenta metros cuadrados construidos (40 m²). Además, dos (2) zonas de cargue y descargue de 3 x 10 metros a partir de quinientos (500) hasta mil (1.000 m²) metros*

- cuadrados construidos. Además se debe proveer una (1) unidad de estacionamiento para motocicletas de 1.50 x 2.50 metros por cada ochenta metros cuadrados construidos (80 m²) y una (1) unidad de estacionamiento para bicicletas por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50 m²).*
- b. De mil uno (1.001) a dos mil metros cuadrados construidos (2.000 m²): una (1) unidad para estacionamiento para automóviles para visitantes por cada treinta metros cuadrados construidos (30 m²). Además dos (2) zonas de cargue y descargue de 6 x 10 metros. Además se debe proveer una (1) unidad de estacionamiento para motocicletas de 1.50 x 2.50 metros por cada sesenta metros cuadrados construidos (60 m²) y una (1) unidad de estacionamiento para bicicletas por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50 m²).*
- c. De dos mil uno metros cuadrados (2.001 m²) en adelante de área construida: una (1) unidad de estacionamiento para automóviles para visitantes por cada veinte metros cuadrados construidos (20 m²), y dos (2) zonas de cargue y descargue de 6 x 12 metros, por cada dos mil metros cuadrados construidos (2.000 m²). Además se debe proveer una (1) unidad de estacionamiento para motocicletas de 1.50 x 2.50 metros por cada cuarenta metros cuadrados construidos (40 m²) y una (1) unidad de estacionamiento para bicicletas por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50 m²).*
- d. En el caso de centros comerciales mayores de mil metros cuadrados de construcción (1.000 m²) se exigirá adicional para propietarios un (1) estacionamiento para automóviles por cada cuarenta metros cuadrados construidos (40 m²).*

(...)

Parágrafo 7. En todos los casos identificados en el presente Artículo, se debe proveer una (1) unidad de estacionamiento para bicicletas por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50 m²)". (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

En el contenido del Artículo 205, parágrafo 4, y el Artículo 220, parágrafo 7, se presenta contradicción normativa en la exigencia de estacionamientos para bicicletas, debido a la existencia de dos normas aplicables a un mismo elemento, divergentes entre sí.

Siendo consecuente con las políticas públicas de estimulación del uso de bicicleta como medio de transporte, que le aportan a la sostenibilidad ambiental, desde la normatividad urbana se exigen áreas para el parqueo de bicicletas en los usos de mayor impacto urbano, siendo más consecuente la norma establecida en el Artículo 220, que presenta un

mayor fomento al uso de la bicicleta, razón por la cual se interpreta que, resultado de la colisión normativa expresada, la norma que ha de aplicarse **corresponde únicamente a la del Artículo 220**, Parágrafo 7 y no la del Parágrafo 4 del Artículo 205.

4. Artículo 206. Subsistema Integrado de Transporte Masivo.

Fragmento del texto a original (Numeral 2, literal a):

“ (...)

1. *De alcance regional. Su objetivo es la articulación de Cali con los municipios vecinos como Jamundí, Yumbo, Buenaventura y Palmira; priorizando la conexión con el Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón y el Puerto de Buenaventura, atendiendo la alta demanda de viajes intermunicipales, potenciando el turismo y mejorando las actividades de distribución logística, respondiendo al fenómeno de complementariedad que existe en la red de municipios, en articulación con el Sistema Integrado de Transporte Masivo de alcance municipal. Se priorizan:*

a. El Corredor Interregional de Transporte Férreo Masivo de pasajeros y carga. A desarrollarse sobre el par vial calles 23, 25 y 26 – avenida 4ª Norte, entre el río Jamundí y calle 70 Norte (Menga), en los límites con el municipio de Yumbo; y la carrera 7ª, entre calle 26 y el río Cauca.

(...)

2. *De alcance municipal. Su objetivo es conformar una red jerarquizada, definida por el sistema operacional urbano desarrollado por Metro Cali S.A., transporte público rural (colectivos, buses, camperos, entre otros) y el transporte público urbano - rural. Se priorizan:*

a. Corredor Municipal de Transporte Férreo y Multimodal Masivo de pasajeros y distribución logística, el cual cuenta con ciento diez metros (110 m) de ancho para uso del transporte masivo que recorra la ciudad a lo largo del eje conformado por las calles 23, 25 y 26, en los cuales las edificaciones no podrán sobrepasar dos (2) pisos de altura, ni desarrollar usos diferente a vivienda, hasta tanto se haya ejecutado el proyecto de Corredor Verde. Este hace parte del proyecto urbano del Corredor Verde, descrito en el Artículo 449.

(...). (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

Conforme lo señala el Anexo N° 9 (Fichas de Proyectos) del Acuerdo 0373 de 2014, “el Corredor Verde considera tres grandes intervenciones: 1. El corredor interregional de transporte férreo masivo de pasajeros y carga a desarrollarse sobre el par vial calles 23, 25 y 26 – avenida 4a Norte, entre el río Jamundí y calle 70 Norte (Menga), en los límites con el municipio de Yumbo; 2. El corredor interregional de transporte férreo masivo de pasajeros y carga a desarrollarse sobre la carrera 7a, entre calle 26 y el río Cauca; y 3. El corredor complementario de la carrera 8 desde la calle 73 (avenida Ciudad de Cali) hasta la calle 25, éste mantendrá los componentes de movilidad, actividad, ambiental e interconexión regional del Proyecto.”

Acorde con esto, en el numeral 1, literal a del Artículo 206, se establece que el Corredor Interregional de Transporte Férreo Masivo de pasajeros y carga (Corredor Verde) se desarrollará sobre el par vial de las calles 23, 25 y 26 – avenida 4ª Norte, entre el río Jamundí y calle 70 Norte (Menga), en los límites con el municipio de Yumbo; y la carrera 7ª, entre calle 26 y el río Cauca. Posteriormente, en el numeral 2, literal a, indica que éste se establecerá a nivel municipal como un Corredor Municipal de Transporte Férreo y Multimodal de pasajeros y distribución logística, asignándole un área de influencia para dicho corredor de ciento diez metros, esto con el fin de delimitar un área de planeamiento para el desarrollo del proyecto de Corredor Verde (Corredor municipal de transporte férreo y multimodal masivo de pasajeros y distribución logística). **No obstante, en el literal a del numeral 2, sólo hace referencia al eje conformado por las calles 23, 25 y 26, generando una ausencia de norma exactamente aplicable a los demás ejes que conforman el Corredor Verde (Ver Anexo 9, Ficha proyecto Corredor Verde), lo cual redundará en una incongruencia para el desarrollo del proyecto en mención.**

En ese sentido, se requiere señalar con precisión que el área de influencia abarca también el eje de la avenida 4ª Norte, entre el río Jamundí y la calle 70 Norte (Menga), así como la carrera 7, entre calle 26 y el río Cauca.

De este modo, el literal a, del numeral 2 del Artículo 206 se entenderá así:

- a. Corredor Municipal de Transporte Férreo y Multimodal Masivo de pasajeros y distribución logística, el cual cuenta con ciento diez metros (110 m) de ancho para uso del transporte masivo que recorra la ciudad a lo largo de las vías férreas conformadas por las calles 23, 25 y 26, Avenida 4ª Norte, entre el río Jamundí y Calle 70 Norte (Menga), en los límites con el municipio de Yumbo; y la Carrera 7ª, entre Calle 26 y **el río Cauca, en los cuales las edificaciones no podrán sobrepasar dos (2) pisos de altura, ni desarrollar usos diferentes a vivienda, hasta tanto se**

haya ejecutado el proyecto de Corredor Verde. Este hace parte del proyecto urbano del Corredor Verde, descrito en el Artículo 449.

5. Artículo 222. Dimensiones Mínimas de Estacionamientos.

Fragmento del texto original a corregir (Numeral 2):

“ (...)

2. Estacionamiento para discapacitados: tres metros y medio por cinco metros (3,5 m x 5,0 m). (...). (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

De acuerdo a lo expuesto en el numeral 2 del Artículo 222, las dimensiones de estacionamiento para discapacitados son de 3,5 m x 5,0 m; sin embargo, al revisar la norma NTC 6047, numeral 6.3, se establece que “el ancho mínimo del espacio de estacionamiento para un automóvil debe ser 3900 mm, y la longitud mínima debe ser de 5400 mm. Este ancho mínimo incluye el área de transferencia al lado del automóvil, de 1500 mm como mínimo”. El área de transferencia o espacio de maniobra es el espacio libre de obstáculos que posibilita inscribir un círculo de 150 cm de diámetro, con el fin de posibilitar a una persona usuaria de silla de ruedas girar y maniobrar. Se presenta, entonces, una contradicción normativa urbanística específica para las dimensiones de estacionamiento de discapacitados, por lo que se interpreta, resultado de la colisión normativa precitada, que la norma aplicable es la que dispone la norma NTC 6047: tres metros con noventa centímetros por cinco metros con cuarenta centímetros (3,9 m x 5,40 m).

6. Artículo 242. Predios en Nodos Potenciales para Localización de Equipamientos.

Justificación:

En el contenido del Artículo 242, también existe ausencia de norma exactamente aplicable en lo que se refiere a los predios incluidos en los nodos de equipamientos del área de expansión urbana, es decir, el nodo Piedragrande, toda vez que no se especifica un potencial de desarrollo de esta área que considere integralmente los diferentes usos que se pueden dar en ésta, tarea que corresponde a la planificación intermedia que se realiza mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

En este sentido, se resuelve incluir un párrafo complementario al Artículo 242 “Predios en Nodos Potenciales para la Localización de Equipamientos”, el cual quedará así:

Parágrafo. Para el caso de nodos delimitados en el área de expansión urbana, el plan parcial podrá definir la configuración de las actividades urbanas que se desarrollen dentro del nodo, estableciendo un porcentaje mínimo del área neta urbanizable para el desarrollo de equipamientos.

7. Artículo 261. Normas Aplicables para la Intervención de Parques y Zonas Verdes de Escala Local.

Fragmento del texto original (Numeral 2):

“(...) 2. Ocupación. Los parques y zonas verdes de escala local no podrán ser ocupados con ningún tipo de edificación ni infraestructura, ni escenarios deportivos. Sólo se permite su dotación con los elementos complementarios (vegetación y amoblamiento urbano, parques infantiles) acordes a su actividad y según las especificaciones de diseño y construcción que determine la entidad municipal competente.

Las áreas duras correspondientes a andenes, circulaciones interiores, senderos, miradores, plazoletas y plazas de encuentro, podrán ocupar máximo hasta el veinte por ciento (20%) del área total del parque. La zona blanda se debe acondicionar y mantener adecuadamente el prado, los árboles y arbustos, y los jardines en general. (...)”. (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

Al indicar en el Artículo 261 que se permite ocupar un máximo del 20 % del área total del parque como zonas duras, se incluyeron los andenes, los cuales forman parte integral del perfil vial y no del parque o zona verde, generando una contradicción normativa. En ese sentido, es necesario interpretar que dentro del veinte por ciento (20 %) no se contabilizan los andenes, toda vez que estos hacen parte del perfil vial.

De esta manera, el texto del numeral 2 del Artículo 261 quedará así:

2. Ocupación. Los parques y zonas verdes de escala local no podrán ser ocupados con ningún tipo de edificación ni infraestructura ni escenarios deportivos. Sólo se permite su dotación con los elementos complementarios (vegetación y amoblamiento urbano, parques infantiles), acordes a su actividad y según las especificaciones de diseño y construcción que determine la entidad municipal competente.

Las áreas duras correspondientes a circulaciones interiores, senderos, miradores, plazoletas y plazas de encuentro, podrán ocupar máximo hasta el veinte por ciento (20%) del área total del parque. Los andenes perimetrales no se contabilizan dentro de este porcentaje de zona dura, toda vez que hacen parte del perfil vial. La zona blanda se debe acondicionar y mantener adecuadamente el prado, los árboles y arbustos, y los jardines, en general.

8. Artículo 262. Cerramientos y Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo.

Fragmento del texto original (Artículo 262 - Numeral 2):

“(...) 2. La altura total no podrá ser superior a dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m). Se podrá levantar sobre zócalo de hasta sesenta centímetros (0.60 m) y a partir de éste se podrán fijar elementos con materiales que permitan la transparencia visual establecida hasta completar la altura máxima. (...)”. (Subrayado fuera del texto).

Fragmento del texto original a corregir (Artículo 354 - Numeral 8):

“(...)

8. Cerramientos.

- a. Cerramiento Perimetral. La altura del cerramiento perimetral no podrá ser superior a tres metros (3.0 m) de altura y deberá garantizar niveles de transparencia que permitan la visualidad al interior del predio. El cerramiento podrá incorporar un zócalo de máximo cincuenta centímetros (0.5 m) de altura. (...)”.* (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

De acuerdo a los contenidos expuestos en el Artículo 262, en su numeral 2, y el Artículo 354, en su numeral 8, se presenta contradicción normativa en la dimensión de cerramientos y zócalos, debido a la existencia de dos normas aplicables a un mismo elemento por lo que se interpreta, ante la colisión normativa evidenciada, que la dimensión aplicable para cerramientos y zócalos es únicamente la establecida en el Artículo 262 numeral 2: la altura total no podrá exceder de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m), donde el zócalo puede tener hasta sesenta centímetros (0,60 m).

9. Artículo 313. Normas Generales para el Tratamiento de Consolidación en sus Diferentes Modalidades y Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación.

Fragmento del cuadro original (Artículo 313. Cuadro normativo):

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización.
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	<u>Para uso residencial sólo se permiten proyectos multifamiliares</u>

(Subrayado fuera del texto)

Fragmento del cuadro original (Artículo 352. Cuadro normativo):

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS		
Proyectos por usos	Residencial	
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares
Hasta 80		0,8
81 - 250		0,8
251 - 600	0,7	0,7
601 - 1000	0,6	0,7
1001 - 3000	N.A.	0,6
3001 - 5000	N.A.	0,5
5001 - 10000	N.A.	0,3
10001 - 20000	N.A.	0,3
más de 20000	N.A.	0,24

(Subrayado fuera del texto).

Justificación:

De acuerdo a lo expuesto en el cuadro del Artículo 313, llamado "Normas Generales para Cada Tratamiento", en la columna de: "otras normas" en el tratamiento C3, se indica que para uso residencial sólo se permiten proyectos multifamiliares. Sin embargo, al revisar el cuadro del Artículo 352, llamado "Índices de Ocupación en Áreas Residenciales Netas", se permite el desarrollo de vivienda unifamiliar en predios de hasta 1000 m², siendo estas áreas residenciales, en su mayoría, las mismas áreas del tratamiento de Consolidación C3. En este sentido, existe una contradicción normativa, por lo que se interpreta, ante la colisión normativa citada, que en el cuadro

del Artículo 313 “Normas Generales para Cada Tratamiento”, en la columna de “Otras normas” para el tratamiento C3, debe entenderse que para uso residencial **sólo se permiten proyectos multifamiliares y unifamiliares en predios menores a 1000 metros cuadrados.**

Por lo tanto, el cuadro del Artículo 313 se entenderá así:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización.
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A.
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial, sólo se permiten proyectos multifamiliares y proyectos unifamiliares en predios menores a 1000 m ² .

10. Artículo 320. Normas Generales para Planes Parciales de Renovación Urbana; Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación.

Fragmento del texto original (Artículo 320, Parágrafo 1)

“ (...)

Parágrafo. *Los planes parciales de renovación urbana no podrán modificar lo establecido en el presente Acto en lo relacionado con las áreas de actividad y la asignación de usos del suelo. Se exceptúan los Planes Parciales en área de actividad industrial, los cuales podrán desarrollar proyectos de usos mixtos.*

Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria de bajo impacto. El desarrollo de éste tipo de proyectos deberá destinar como mínimo el treinta por ciento (30 %) de su área construida a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50 %) de la misma.

(...)” (Subrayado fuera de texto).

Fragmento del texto original (Artículo 352, Parágrafo único)

“(...)

Parágrafo. *Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria y equipamientos de bajo impacto. El desarrollo de este tipo de proyectos deberá destinar como mínimo el treinta por ciento (30 %) de su área construida a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta (50 %) de la misma”.* (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

Se evidencia una contradicción entre la intención de consolidar las áreas residenciales neta y predominante como áreas destinadas prioritariamente a la vivienda, y la exigencia en usos mixtos de desarrollar un mínimo del treinta por ciento (30 %) del área construida en actividades de servicios, comercio o industria de bajo impacto, haciéndose necesario establecer que dicha exigencia sólo aplica para usos mixtos en área de actividad mixta.

Adicionalmente, es necesario aclarar que dicha exigencia del treinta por ciento (30 %) del área construida en estas áreas de actividad mixta aplica sólo para el área construida en primer piso, toda vez que la intención es consolidar frentes de manzana con actividades y dinámicas comerciales, sin que ello impida el desarrollo de vivienda, permitiendo con ello avanzar en la meta de reducir el déficit habitacional, conforme con lo establecido en el Artículo 14 del Acuerdo 0373 de 2014.

De esta manera, para el caso de colisión normativa entre la determinación de porcentaje para usos mixtos en el Parágrafo 1 del Artículo 320 y el parágrafo único del Artículo 352, y la determinación de áreas residenciales neta y predominante como áreas destinadas prioritariamente a la vivienda, se interpreta lo siguiente: “Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria y equipamientos de bajo impacto. En área de actividad mixta, el desarrollo de este tipo de proyectos deberá destinar como mínimo el treinta por ciento (30 %) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta (50 %) de la misma”.

11. Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo.

Fragmento del texto original (Numeral 2, literal a):

“ (...)

- a. *Se podrán adosar las edificaciones colindantes. Cuando una edificación sobre pase la altura de una edificación colindante, deberá dejar aislamientos laterales a partir de la altura de colindancia, teniendo en cuenta para ello el total de pisos de la edificación, según lo establecido en la Tabla de aislamientos laterales. (...)*. (Subrayado fuera del texto).

Fragmento del texto original (Numeral 9, literal a):

“ (...)

- a. *Predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros. (...)* (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

De acuerdo a lo expuesto en el Artículo 354, en su numeral 2 literal a, las edificaciones colindantes se pueden adosar sin ninguna condición específica para ello; sin embargo, en el numeral 9 literal a, dice que podrá adosarse a edificaciones colindantes si tienen un frente menor a 50 m, existiendo así una contradicción normativa al aplicar la norma para predios que superen los 50 metros de frente. **Por tanto, se interpreta que la única norma que aplica para adosamiento en aislamientos laterales es la establecida en el Artículo 354, numeral 2, literal a.**

12. Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo.

Fragmento del texto original a corregir (Numeral 4. Voladizos):

“ (...)

4. **Voladizos.** *La dimensión máxima de los voladizos se indican de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio a desarrollar y de acuerdo a las siguientes condiciones:*
 - a. *En caso de existir redes eléctricas la distancia mínima será de un metro y medio (1.50 m) entre el voladizo y el poste.*
 - b. *Sobre espacio público, zonas de aislamientos canales y líneas de alta tensión no se permiten voladizos (...)*. (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

De acuerdo a lo expuesto en el Artículo 354, numeral 4, literal a, la distancia mínima entre los voladizos y los postes de energía será de un metro con cincuenta centímetros (1.5 m), no obstante, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, Resolución 90708 de 2013, establece en su Artículo 13.1 una distancia mínima de dos metros con treinta centímetros (2.3 m), configurándose en ese sentido una contradicción normativa al establecerse dos normas que difieren entre sí aplicando a un mismo elemento.

Por tanto, se interpreta que debe aplicarse lo establecido en el Artículo 13.1 del RETIE, Resolución 90708 de 2013.

Asimismo, es importante aclarar que en el caso de regularizaciones viales y de servicios públicos que se desarrollen en el marco de procesos de mejoramiento integral, en los cuales técnicamente no sea posible aplicar estas dimensiones, configurándose una ausencia de norma exactamente aplicable, se deberá consultar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para establecer las directrices particulares a manejar en cada caso específico.

De esta manera el literal a, del numeral 4 del Artículo 354, se entenderá así:

(...)

4. **Voladizos.** La dimensión máxima de los voladizos se indican de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio a desarrollar y de acuerdo a las siguientes condiciones:

a. En caso de existir redes eléctricas, la distancia mínima entre el voladizo y el poste será la establecida en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas. En el caso de regularizaciones viales y de servicios públicos que se desarrollen en el marco de procesos de mejoramiento integral, en los cuales técnicamente no sea posible aplicar estas dimensiones, se deberá consultar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para establecer las directrices particulares a manejar en cada caso específico.

(...)

13. Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo.

Fragmento del texto original (Numeral 4. Voladizos):

“ (...)

4. **Voladizos.** La dimensión máxima de los voladizos se indican de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio a desarrollar y de acuerdo a las siguientes condiciones:

(...)

c. En el caso que ninguno de los dos criterios anteriores aplique, los voladizos se deben regir por la tabla:

<u>Perfil vial</u>	<u>Voladizos máximos(m)</u>
<u>Corredor de Transporte Masivo 1, 2, 3 y 4</u>	<u>1,25</u>
<u>Corredor de Transporte Masivo 5</u>	<u>0,5</u>
<u>Semipeatonales Ciclovía 1, 2 y 3</u>	<u>0,5</u>
<u>Vía Arteria Principal</u>	<u>1,25</u>
<u>Vía Arteria Principal - Un Carril</u>	<u>1,25</u>
<u>Vía Arteria Secundaria 1, 2 y 3</u>	<u>1,25</u>
<u>Vía colector 1 y 2</u>	<u>0,75</u>
<u>Vía Local y Marginal Paisajística 1</u>	<u>0,5</u>
<u>Vía Local y Marginal Paisajística 2</u>	<u>0,75</u>
<u>Vía Local y Marginal Paisajística 3</u>	<u>0,5</u>
<u>Vía Peatonal 1, 2 y 3</u>	<u>0,5</u>

(...). (Subrayado fuera del texto)

Justificación:

De acuerdo a lo expuesto en el numeral 4 del Artículo 354, la dimensión de voladizos para las edificaciones está relacionada con el tipo de perfil vial listado en la tabla, sin embargo, existe una ausencia de norma exactamente aplicable, teniendo en cuenta que los perfiles viales establecidos en el Anexo N° 6 del Acuerdo 0373 de 2014 aplican únicamente para el desarrollo de vías a cargo de la Administración Municipal, así como para el desarrollo de vías mediante planes parciales y el redesarrollo mediante intervenciones de renovación urbana. **No obstante, para garantizar la continuidad del perfil urbano, hasta tanto estos proyectos sean ejecutados,**

la expedición de líneas de demarcación y esquemas básicos se realizará con base en los perfiles viales existentes, los cuales se encuentran definidos en el Anexo N° 4 del Acuerdo 069 de 2000.

Asimismo, para el desarrollo de vías a cargo de la Administración, así como para el desarrollo de vías mediante procesos de renovación urbana por redesarrollo, se hace necesario establecer con precisión las vías existentes en el municipio, a cuál de los perfiles viales definidos en el Anexo N° 6 del Acuerdo 0373 de 2014 pertenecen, tarea que será llevada a cabo mediante la actualización del Plan Integral de Movilidad Urbana de Santiago de Cali

En ese sentido, se configura una ausencia de norma exactamente aplicable en materia de voladizos para la expedición de líneas de demarcación y esquemas básicos, para lo cual se retoma lo establecido en el Acuerdo 069 en materia de voladizos, excepto el numeral a, el cual se entenderá como se estableció en el punto 12 de esta circular.

De esta manera, a título de simple expresión gráfica, el texto del numeral 4 del Artículo 354 ha de interpretarse así:

4. **Voladizos.** La dimensión máxima de los voladizos se indican de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio a desarrollar y de acuerdo a las siguientes condiciones:

(...)

- b. Sobre espacio público (excepto andenes), zonas de aislamientos canales y líneas de alta tensión no se permiten voladizos.
- c. En predios con antejardín: será el 25 %, como máximo, de la profundidad del antejardín.
- d. En predios sin antejardín: será el 20 %, como máximo, de la sección del andén. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso, el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.
- e. El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- f. No se podrán plantear voladizos en vías clasificadas como peatonales.

14. Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo.

Fragmento del texto original (Numeral 6. Literal b):

“(...)

- b. *En terreno plano el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50 m), respecto del nivel del terreno. En terrenos inclinados puede sobresalir hasta dos metros y medio (2.50 m). Cuando supere las anteriores dimensiones el semisótano se considera como un piso y su área cuenta para el Índice de Construcción. (...)*.
(Subrayado fuera del texto).

Justificación:

De acuerdo a lo expuesto en el literal b del numeral 6 del Artículo 354, referente a los semisótanos, el nivel de referencia para medir la altura máxima en la cual puede llegar a sobresalir un semisótano se mide a partir del “*nivel del terreno*”, lo cual deriva en múltiples interpretaciones, especialmente para el caso de terrenos inclinados, debido a que estos cuentan con un número variado de cotas, configurándose como una ausencia de norma exactamente aplicable en las circunstancias expuestas.

En este sentido, es necesario indicar que debe medirse respecto del nivel del andén de acceso, tal y como se maneja en el numeral 5, al establecer la altura máxima que puede sobresalir un sótano.

De esta manera, la interpretación corresponde a la siguiente, en lo atinente al literal b del numeral 6 del Artículo 354:

- b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50 m), respecto del nivel del andén de acceso. En terrenos inclinados, puede sobresalir hasta dos metros y medio (2.50 m). Cuando supere las anteriores dimensiones, el semisótano se considera como un piso y su área cuenta para el Índice de Construcción.

15. Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo.

Fragmento del texto original (Numeral 12):

“(...) 12. *Unidades de almacenamiento de residuos. Los desarrollos multifamiliares y conjuntos residenciales deberán contar con Unidades de Almacenamiento de Residuos (UAR), que tengan como*

mínimo dos (2) áreas, con sus correspondientes cajas internas dentro de la UAR, señalándose para cada área el tipo de residuos a disponer, así: residuos aprovechables y residuos no aprovechables.

Los conjuntos residenciales existentes, deberán ajustarse a este requerimiento, para lo cual tendrán un plazo máximo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acto. De conformidad con lo estipulado en las normas, las unidades residenciales o conjuntos habitacionales, deberán implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), el cual incluye la construcción de las UAR, según su aforo previo, de conformidad con lo estipulado en el Decreto Municipal 059 de 2009.

Las características técnicas que define las condiciones estructurales, sanitarias y físicas de las UAR, deberán estar acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2981 de 2013. (...)". (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

En primer lugar, se evidencia una ausencia de norma exactamente aplicable para otros usos diferentes al residencial, toda vez que el numeral 12 del Artículo 354 sólo hace referencia a usos residenciales. En ese sentido, es necesario aclarar que los usos comerciales, de servicios, industriales y dotacionales también deben cumplir con las normas de Unidades de Almacenamiento de Residuos.

En segunda instancia, al revisar el Decreto Nacional 2981 de 2013, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 se evidencia que, si bien se señala que éstas deberán dimensionarse acorde con la cantidad de residuos generados, no se establece una fórmula estándar a nivel nacional para este tipo de elementos, configurándose como una ausencia de norma exactamente aplicable, razón por la cual se hace necesaria su reglamentación, partiendo para ello de las especificaciones dadas por la RAS 2000 y la generación per cápita de residuos en las ciudades colombianas.

De esta manera, el numeral 12 del Artículo 354 se entenderá así:

12. Unidades de almacenamiento de residuos. Los desarrollos multifamiliares y conjuntos residenciales, de comercio, servicios, industriales y dotacionales deberán contar con Unidades de Almacenamiento de Residuos (UAR), que tengan como mínimo dos (2) áreas, con sus correspondientes cajas internas dentro de la UAR, señalándose para cada área el tipo de residuos a disponer, así: residuos aprovechables y residuos no aprovechables.

Los conjuntos residenciales, edificaciones de comercio, servicios, industria y dotacionales existentes deberán ajustarse a este requerimiento, para lo cual tendrán un plazo máximo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acto. De conformidad con lo estipulado en las normas, las unidades residenciales o conjuntos habitacionales, industria, comercio, servicios y usos dotacionales deberán implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), el cual incluye la construcción de las UAR, según su aforo previo, de conformidad con lo estipulado en el Decreto Municipal 059 de 2009.

Las características técnicas que definen las condiciones estructurales, sanitarias y físicas de las UAR deberán estar acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2981 de 2013, compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para su dimensionamiento en multifamiliares y conjuntos residenciales, deberá aplicarse lo establecido en la siguiente tabla:

Número de unidades habitacionales	Dimensión de la UAR (m²)
0 -10	≥ 12
11 -20	≥ 15
21-60	≥ 24
61 -100	≥ 40
101 - 150	≥ 52
> 151	≥ 60

Los usos diferentes a la vivienda y los conjuntos residenciales con más de 250 unidades habitacionales deberán acoger lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) municipal y en el Decreto 0059 de 2009.

16. Artículo 428. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo Rural del Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí; Artículo 532. Glosario.

Fragmento del texto original (Artículo 428, Numeral 6, Literal b):

“(…)

6. Cesiones:

a. Para vías: la resultante del esquema básico y de la sección transversal del Corredor Inter - Regional Cali-Jamundí.

- b. *Espacio público. Los desarrollos en el corredor rural suburbano deberán ceder como espacio público el veinte siete por ciento (27 %) del área útil, la cual deberá ser cancelada en su equivalente en dinero al Fondo de Espacio Público señalado en el Capítulo IV “Sistema de Espacio Público” del Título II del presente Acto, según lo dispuesto en el presente Acto de Ordenamiento Territorial, o con aportes en suelo en otras zonas de la ciudad, priorizando aquellas áreas con mayor déficit de espacio público.* (Subrayado fuera del texto).

Fragmento del texto original (Artículo 532, Numeral 21):

“(…)

21. Área útil: es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

(…)” (Subrayado fuera del texto).

Justificación:

Se presenta una contradicción normativa entre lo dispuesto en el numeral 6 del Artículo 428, en el cual se exige realizar la cesión de espacio público, estableciendo el porcentaje a ceder sobre el área útil, y lo dispuesto en el numeral 21 del Artículo 532, en el cual se establece que el área útil es la resultante de restarle al área neta urbanizable el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria, es decir, que no es posible calcular el área útil sin haber realizado primero las cesiones obligatorias.

Acorde con esto, es necesario aclarar que el área sobre la cual se calcularán las cesiones, para efecto de la aplicación de la norma establecida en el numeral 6 del Artículo 428, es el área neta urbanizable.

De esta manera, el literal b, del numeral 6 del Artículo 428 se entenderá así:

- g. **Espacio público. Los desarrollos en el corredor rural suburbano deberán ceder como espacio público el veinte siete por ciento (27 %) del área neta urbanizable, la cual deberá ser cancelada en su equivalente en dinero al Fondo de Espacio Público señalado en el Capítulo IV “Sistema de Espacio Público” del Título II del presente Acto, según lo dispuesto en el presente Acto de Ordenamiento Territorial, o con aportes en suelo en otras zonas de la ciudad, priorizando aquellas áreas con mayor déficit de espacio público.**”

17. Anexo N° 5 Matriz CIU de los Usos del Suelo Rural - Usos de suelo para el desarrollo de equipamientos en el suelo rural.

Justificación:

Se presenta una contradicción normativa para el desarrollo de proyectos de equipamientos en el suelo rural entre el Anexo N° 5 “Matriz CIU de Usos del Suelo Rural” y los Artículos 416 “Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural” - numeral 7, y Artículo 435 “Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano”, debido a que, en la Matriz de Usos del Suelo Rural, los códigos CIU identificados como usos de equipamientos son permitidos en las diferentes áreas de manejo del suelo rural, sin ser consecuente con las restricciones sobre aprovechamientos y normas para construcción establecidas en los Artículos 416 y 435, los cuales condicionan los aprovechamientos a ser definidos y concertados, para cada proyecto de equipamiento (entiéndase como proyecto de equipamiento: adición, modificación de edificaciones existentes o nuevas edificaciones destinadas a equipamientos), entre el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la autoridad ambiental competente.

En este sentido, la asignación de usos del suelo establecida en el Anexo N° 5 “Matriz CIU de Usos del Suelo Rural” para actividades de equipamientos se ajusta estableciendo dichas actividades como “PC” y definiendo en la columna “Condiciones de la Asignación de los Usos del Suelo (PC)” que estos usos están permitidos, pero condicionados a lo establecido en los Artículos 416 y 435.

Adicionalmente, para garantizar el acceso de la ciudadanía a todos los servicios de equipamientos dotacionales, se adicionan al Anexo N° 5 “Matriz CIU de Usos del Suelo Rural” los siguientes códigos CIU, por estar destinados a actividades dotacionales:

- 8411 “Actividades legislativas de la administración pública”.
- 8412 “Actividades ejecutivas de la administración pública”.
- 8413 “Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social”.
- 8414 “Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica”.
- 8415 “Actividades de los otros órganos de control”.
- 8421 “Relaciones exteriores”.
- 8430 “Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria”.

De esta manera, se ajusta la Matriz de Usos del Suelo Rural (Anexo N° 5), la cual quedará tal y como se anexa al presente acto.



De conformidad con lo anterior, para todos los efectos legales respecto a la aplicación normativa del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 0373 de 2014, se deberán tener en cuenta las aclaraciones aquí expuestas.

Dado en Santiago de Cali, a los cinco (5) días del mes de octubre del año dos mil quince (2015).

LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO

Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal
Alcaldía de Santiago de Cali

Aprobó: Francisco Javier Bonilla Hurtado – Subdirector de Plan de Ordenamiento Territorial y SSPP – DAPM
Revisó: María Constanza Saade Rivera – Contratista Subdirección de POT y SSPP – DAPM
Nelson Uribe – Abogado, Contratista Subdirección POT y SSPP - DAPM
Elaboró: Geovanni Patiño Torres – Contratista Subdirección de POT y SSPP – DAPM
Diego Andrés Giraldo Arboleda – Contratista Subdirección POT y SSPP – DAPM