

DECRETO 4112.010.20.0875 DE 2017

(diciembre 27)

Boletín Oficial No. 186. Año 2017, diciembre 27

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

<NOTAS DE VIGENCIA: Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020>

Por el cual se reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de los planes de ordenamiento zonal, en el suelo rural suburbano de Santiago de Cali.

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 04 de agosto de 2020 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se reglamenta el procedimiento para la formulación, aprobación y adopción de los planes de ordenamiento zonal en las áreas del suelo rural suburbano del distrito de Santiago de Cali, y se dictan otras disposiciones', publicado en el Boletín Oficial No. 115 de 04 de agosto de 2020.
- Modificado por el Decreto [4112.010.20.0602](#) de 18 de octubre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el Decreto No. 4112.010.20.[0875](#) del 27 de diciembre de 2017', publicado en el Boletín Oficial No. 166 de 18 de octubre de 2019.

Concordancias CALI

2022:

Decreto [4112.010.20.0538](#) de 2022, por el cual se reglamenta el procedimiento para la formulación, aprobación y adopción de los planes de ordenamiento zonal en las áreas del suelo rural suburbano del Distrito de Santiago de Cali, y se dictan otras disposiciones

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 1551 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con el artículo 82 de la Constitución Política, es deber del Estado regular la utilización del suelo en defensa del interés común.

Que conforme al artículo 209 de la Constitución Política, las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que el artículo 4 de la Ley 388 de 1997, establece como uno de los fines del ordenamiento territorial

“atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible”.

Que el artículo 6 de la Ley 388 de 1997 se ñata que el Ordenamiento Territorial Municipal y Distrital debe "incorporar instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras."

Que el ejercicio del ordenamiento del territorio constituye una función pública, que de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del los principios señalados en el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, esto es “la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”.

Que el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 señala que, además de los Planes de Ordenamiento Territorial existen otras acciones urbanísticas que regulan la transformación territorial, las cuales en todo caso deberán estar autorizadas o contenidos en los mencionados Planes de Ordenamiento.

Que la Corte Constitucional mediante Sentencia C-795 de 2000 señaló que "La función de ordenamiento del territorio comprende una serie de acciones, decisiones y regulaciones, que definen de manera democrática, participativa, racional y planificada, el uso y desarrollo de un determinado espacio físico territorial con arreglo a parámetros y orientaciones de orden demográfico, urbanístico, rural, ecológico, biofísico, sociológico, económico y cultural. Se trata, ni más ni menos, de definir uno de los aspectos más trascendentales de la vida comunitaria como es su dimensión y proyección espacial”.

Que conforme con lo expuesto las acciones urbanísticas que las entidades territoriales adopten para cumplir los principios y fines del ordenamiento territorial, constituyen la materialización de los principios y los fines esenciales del Estado Social de Derecho.

Que el numeral 4 del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011 "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones" establece como una de las competencias de los municipios en materia de ordenamiento del territorio la de reglamentar de manera específica los usos del suelo en áreas rurales y optimizar el uso de las tierras disponibles.

Que la definición de los usos específicos y su intensidad, de los porcentajes de ocupación y de las normas urbanísticas para todas las clases de suelo, son decisiones administrativas que corresponden a los municipios en ejercicio de la función pública del ordenamiento del territorio local, y por tan o constituyen acciones urbanísticas que deben estar contenidas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en atención a lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley 388 de 1997.

Que el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993 que determina las funciones de las Corporaciones Autónomas Regionales establece que le corresponde entre otras y: "Sin perjuicio de

las atribuciones de los municipios y distritos en relación con la zonificación y el uso del suelo, de conformidad por lo establecido en el artículo 313 numeral séptimo de la Constitución Nacional, las Corporaciones Autónomas Regionales establecerán las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas sub-urbanas y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales. No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente."

Que el artículo 14 de la Ley 388 de 1997 señala como uno de los contenidos del componente rural de los planes de ordenamiento territorial, en armonía con las atribuciones de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC), que "La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente".

Que en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 12 y 15 de la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali -POT-, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, clasificó el territorio en Suelo Urbano, Rural y de Expansión Urbana, identificando además las áreas definidas como Suelo Rural Suburbano, en desarrollo de la normativa nacional sobre la materia.

Que el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, dispone que el suelo suburbano es una categoría de suelo que se ubica dentro del área rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.

Que el inciso 2o del mismo artículo 34 citado señala que los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en áreas suburbanas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Que el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 "Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", consagra entre las funciones del Alcalde la de reglamentar los acuerdos municipales.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.2.1 establece que los municipios y distritos deberán determinar el umbral máximo de suburbanización, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.

Que mediante la Resolución No. 710-010-0078 del 03 de febrero de 2014 de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca se concertaron los asuntos ambientales del proyecto de revisión, ajusta y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, y mediante la Resolución No. 170 de marzo 27 de 2014 se resolvió el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 0710-0100-0078 de febrero 3 de 2014, las cuales son el

resultado del proceso de concertación ambiental, establecido en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997, sostenido con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC y la administración municipal de Santiago de Cali.

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del I de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali", actual Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, señala en su artículo 431 que con el fin de garantizar el adecuado manejo del Suelo Rural y posibilitar el desarrollo de mayores aprovechamientos constructivos, determinados Suelos Rurales Suburbanos pueden acceder a la formulación de Planes de Ordenamiento Zonal (POZ), en los cuales podrán definir su propia edificabilidad y los aprovechamientos específicos para el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar en altura o de usos dotacionales comercio y servicios.

Que los Planes de Ordenamiento Zonal en suelo Rural Suburbano son instrumentos que determinan y precisan la política pública de desarrollo físico territorial prevista por el Plan de Ordenamiento Territorial en un área determinada, para efectos de considerar en escala más precisa los sistemas que estructuran el territorio municipal los aprovechamientos y usos del suelo y finalmente, la aplicación congruente, racional y justa de los instrumentos de gestión del suelo.

Que el parágrafo 1o del artículo 431 del POT señala que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá reglamentar el procedimiento para la formulación y adopción de los Planes de Ordenamiento Zonal en suelo Rural Suburbano.

Que en materia de Estructura Ecológica Principal y Gestión del riesgo para el ordenamiento ambiental del territorio en jurisdicción del Valle del Cauca, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC mediante Resolución 0100 No 0500-0574 de septiembre 2 de 2015, expidió determinantes ambientales que de conformidad con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, constituyen normas de superior jerarquía, las que deben ser acogidas obligatoriamente en la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal en suelo Rural Suburbano.

Que para el cumplimiento de la función de reglamentación anteriormente descrita, la Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con la finalidad de establecer el procedimiento y fases para el estudio, trámite y viabilidad de la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal, en especial, lo ateniendo a las determinantes ambientales, realizó múltiples reuniones con dicha Corporación para establecer el alcance de las determinantes de estas zonas rurales suburbanas a desarrollar, tal como consta en los oficios radicados bajo Nos.2016413220073321 y No. 2016413220076241 del 25 de octubre y 09 de noviembre de 2016 respectivamente, en los que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, solicitó a la CVC, entre otros mesas de trabajo para tratar los temas de reglamentación requeridos.

Que la CVC en su condición de autoridad ambiental dio respuesta a las consultas generales del Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio radicado bajo No. 201741730200179202 de 24 de febrero de 2017, donde presentó los requerimientos ambientales y de evaluación de amenazas y riesgos que deben exigirse en el proceso de formulación de los POZ, indicando además que dicha Corporación se reserva el derecho de solicitar ampliación, complementación y/o mayor detalle de los estudios allí mencionados.

Que en este sentido, es claro que además de las determinantes ambientales que aplican en Santiago de Cali establecidas en el POT 2014, en la Resolución CVC 0100 No. 0500 0574 de 02 de septiembre de 2015, para las zonas delimitadas con Planes de Ordenamiento Zonal, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC, establecerá las determinantes ambientales en el marco legal y de su competencia para cada caso según considere.

Que conforme a lo anterior, se considera necesario expedir la reglamentación correspondiente bajo la cual se deberán formular y adoptar cada Plan de Ordenamiento Zonal en suelo rural suburbano del Municipio.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Las disposiciones contenidas en el presente Decreto reglamentan el procedimiento para la formulación, aprobación y adopción de los Planes de Ordenamiento Zonal en suelo Rural Suburbano, en las áreas del Suelo Rural Suburbano definidas en el artículo 431 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (en adelante POT).



ARTÍCULO SEGUNDO. ALCANCE DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO ZONAL EN SUELO RURAL SUBURBANO. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Con el fin de garantizar el adecuado manejo del suelo rural y posibilitar el desarrollo de mayores aprovechamientos constructivos a los señalados en el artículo 432 del POT podrán ser objeto de la formulación de Planes de Ordenamiento Zonal, en los cuales se podrá definir el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar en altura, usos dotacionales, comercio y servicios.

La formulación, aprobación y adopción de los planes zonales estará condicionada al cumplimiento de requerimientos técnicos y estudios ambientales, haciendo especial énfasis en la gestión del riesgo, la articulación con la estructura ecológica principal, los servicios públicos y la movilidad.



ARTÍCULO TERCERO. PREDELIMITACIÓN DE PLANES DE ORDENAMIENTO ZONAL EN SUELO RURAL. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Los suelos rurales suburbanos que podrán ser objeto de la formulación de un Plan de Ordenamiento Zonal se encuentran localizados en el Mapa No. 51 “Predelimitación de Planes de Ordenamiento Zonal en Suelo rural” e identificados en el artículo 431 del Acuerdo 0373 de 2014 y son los siguientes:

NOMBRE	CORREGIMIENTO
Menga	Golondrinas
Chipichape	Golondrinas
Normandía	Golondrinas, Montebello
El Mameyal	Los Andes
La Riverita	La Buitrera
Parcelaciones Pance	Pance

ARTÍCULO CUARTO. INICIATIVA Y AMBITO ESPACIAL DE LA FORMULACIÓN. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Los Planes de Ordenamiento Zonal en suelo Rural Suburbano podrán ser formulados por la Administración Municipal, por parte de los desarrolladores y/o propietarios, o de forma conjunta mediante un esquema público - privado.

Si la iniciativa de formulación es privada, bs propietarios, de conformidad con el artículo 431 del Acuerdo 0373 de 2014, deberán contar con la propiedad de mínimo veinte (20) hectáreas brutas en el área de planificación correspondiente. Si se hace a través de un desarrollador, gestor, promotor o formulador, estos deberán acreditar debidamente la representación legal de los propietarios que conforman el área mínima requerida para sustentar la iniciativa, esto es, veinte (20) hectáreas brutas.

En todos los casos, el ámbito territorial obligatorio para la formulación de un Plan de Ordenamiento Zonal en Suelo Rural Suburbano corresponde a la totalidad de cada una de las áreas delimitadas para el efecto por el Mapa No. 51 “Predelimitación de Planes Zonales en Suelo Rural” del Acuerdo 0373 de 2014.

PARÁGRAFO. La predelimitación señalada en el artículo 431 del Acuerdo 0373 de 2014, podrá ser modificada únicamente por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el caso de que alguno de lo > predios incluidos en el ámbito de aplicación cuente con licencia de parcelación vigente o ejecutada.

ARTÍCULO QUINTO. FASES PARA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO ZONAL EN SUELO RURAL SUBURBANO. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> <Artículo modificado por el artículo [1](#) del Decreto 4112.010.20.0602 de 18 de octubre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> El procedimiento general de formulación, aprobación y adopción de los Planes de Ordenamiento Zonal en Suelo Rural Suburbano comprende las siguientes etapas:

1. Etapa previa
2. Etapa de formulación
3. Etapa de aprobación
4. Etapa de adopción

Estas etapas incluyen:

1. Etapa previa.

1.1 Solicitud y expedición de Determinantes Ambientales

1.1.1 Determinación de la densidad máxima habitacional

1.2 Solicitud y expedición de Determinantes Territoriales

2. Etapa de formulación.

2.1 Revisión y análisis de la documentación ambiental y concertación del aprovechamiento.

2.2 Formulación y análisis de la documentación jurídica, técnica y financiera.

2.3 Radicación de la Documentación ante la Autoridad Ambiental.

3. Etapa de aprobación por acto administrativo por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

4. Etapa de adopción por Decreto del Alcalde de Santiago de Cali.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [1](#) del Decreto 4112.010.20.0602 de 18 de octubre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el Decreto No. 4112.010.20.[0875](#) del 27 de diciembre de 2017', publicado en el Boletín Oficial No. 166 de 18 de octubre de 2019.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0875 de 2017:

ARTÍCULO QUINTO. FASES PARA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO ZONAL EN SUELO RURAL SUBURBANO. El procedimiento general de formulación, aprobación y adopción de los Planes de Ordenamiento Zonal en Suelo Rural Suburbano comprende las siguientes etapas:

1. Etapa previa.

2. Etapa de formulación.

3. Etapa de aprobación.

4. Etapa de adopción.

Estas etapas incluyen:

1. Etapa previa.

1.1 Solicitud y expedición de Determinantes Ambientales.

1.1.1 Determinación de la densidad máxima habitacional

1.2 Solicitud y expedición de Determinantes Territoriales.

2. Etapa de formulación.

2.1. Revisión y análisis de la documentación ambiental y concertación de aprovechamientos.

2.2. Formulación y análisis de la documentación jurídica, técnica y financiera.

2.3. Radicación de la Documentación ante la Autoridad Ambiental.

3. Etapa de aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

4. Etapa de adopción por parte del Concejo Municipal.



ARTÍCULO SEXTO. ETAPA PREVIA SOLICITUD DE DETERMINANTES

AMBIENTALES. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Para la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal en suelo rural suburbano, el interesado solicitará a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC las determinantes ambientales para el ámbito de planificación respectivo, las cuales se constituyen como normas de superior jerarquía. Así mismo, la Corporación establecerá los estudios ambientales específicos y sus contenidos, complementarios a los definidos en el presente Decreto, que requiera para la evaluación de la propuesta de ordenamiento zonal.

En las determinantes se deberá definir la densidad máxima habitacional aplicable al ámbito de planificación del POZ, así como el área de influencia sobre la cual deberán hacerse los estudios y análisis requeridos en el artículo noveno del presente Decreto.



ARTÍCULO SÉPTIMO. ETAPA PREVIA SOLICITUD DE DETERMINANTES

TERRITORIALES. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Las determinantes territoriales establecerán los lineamientos para ubicación del espacio público, así como el área de influencia objeto de los análisis urbanísticos, concebida como el área por fuera del área objeto de planificación del POZ que deberá ser tomada en cuenta para los diferentes estudios y análisis conforme los términos establecidos en el presente Decreto.

El(los) propietario(s) o quien lo(s) represente, deberá(n) solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal las determinantes territoriales para la formulación del respectivo POZ.

La solicitud deberá presentarse con:

1. El plano georreferenciado con la localización del predio o predios de la totalidad del área objeto de planificación;

2. Los folios de matrícula inmobiliaria de los predios de los interesados en formular el POZ, que en todo caso deberán corresponder como mínimo a 20 hectáreas brutas conforme a lo dispuesto en el artículo cuarto del presente Decreto;

3. La acreditación de la representación legal, cuando corresponda.

Una vez radicada la solicitud de determinantes, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal tendrá un término de cinco (5) días hábiles para verificar si la información se encuentra radicada en legal y debida forma. Las solicitudes con documentación incompleta o faltante serán devueltas al solicitante.

Una vez verificado que la solicitud se encuentra radicada en legal y debida forma, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal - DAPM contará con veinticinco (25) días hábiles para emitir los conceptos internos que se requieran para la expedición de las determinantes territoriales.

Al cabo del plazo anterior y del recibo de todos los conceptos de determinantes de otros entes municipales cuando ello sea procedente, el DAPM contará con un término de quince (15) días hábiles, prorrogables una sola vez por un término igual, para resolver de fondo la solicitud mediante Resolución motivada expedida por la Subdirección de Planificación Territorial o la que haga sus veces.

PARÁGRAFO PRIMERO. De acuerdo con el ámbito del respectivo Plan de Ordenamiento Zonal, el DAPM determinará si se requiere solicitar concepto a alguna entidad u organismo municipal diferente al mismo Departamento, y de ser necesario realizará la correspondiente coordinación interinstitucional, con el objeto que las entidades relacionadas emitan los conceptos respectivos que serán parte integral de las citadas determinantes.

Las entidades a las que se requiera el citado concepto, contarán con un plazo máximo de veinticinco (25) días hábiles para emitir el respectivo concepto contados a partir de la solicitud realizada por el DAPM.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitará ante el Ministerio del Interior información sobre la existencia de comunidades étnicas en las áreas que deban desarrollarse mediante Planes de Ordenamiento Zonal, para que se verifique ante el mismo Ministerio la necesidad o no de realizar consulta previa, indicando lo pertinente en las determinantes.

El término para emitir determinantes señalado en el presente artículo, estará suspendido en tanto se da respuesta a la consulta citada en este parágrafo por parte del Ministerio.

PARÁGRAFO TERCERO. La Resolución de determinantes que se expida por parte del DAPM deberá establecer una vigencia máxima de dieciocho (18) meses, tiempo en el cual deberá radicarse la formulación del Plan de Ordenamiento Zonal Rural Suburbano. Si esto no se cumple, deberá hacerse nuevamente la solicitud de determinantes con la documentación definida en el presente artículo.



ARTÍCULO OCTAVO. FORMULACIÓN - CONDICIONES. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Cada Plan de Ordenamiento Zonal Rural Suburbano deberá cumplir como mínimo con las siguientes condiciones:

1. Plantear un desarrollo de carácter suburbano con bajas ocupaciones del suelo y de acuerdo con las

densidades establecidas en la etapa previa por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, sin que se conformen morfologías ni centralidades de carácter urbano.

2. Proponer una estructura territorial que soporte las densidades propuestas.
3. Formular una propuesta territorial que se articule con la Estructura Ecológica Principal, en especial los Ecoparques y las zonas de mejoramiento integral para configurar el límite del crecimiento de la zona urbana sobre el área rural.
4. Plantear el manejo adecuado de los bosques, quebradas, nacimientos y sus áreas forestales protectoras, con el fin de garantizar el cumplimiento de la destinación del setenta por ciento (70%) del área del Plan de Ordenamiento Zonal a la restauración, utilizando como base lo establecido en el Plan de Restauración Ecológica de Santiago de Cali, adoptado mediante Resolución 1234 de 2016 emitida por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - DAGMA.
5. Conformar corredores de conectividad ambiental que acojan especies de flora y fauna, que a su vez se articulen con la Estructura Ecológica Municipal, es especial con el sistema de Ecoparques, de conformidad con las normas y determinantes ambientales, así como los lineamientos que para tal fin se establezcan desde el Sistema Municipal de Áreas Protegidas y Estrategias Complementarias de Conservación (SIMAP).
6. Definir un sistema de espacio público y un manejo paisajístico que aporte a la conformación de una red de espacios públicos de escala urbana y/o regional, que articule los elementos ambientales y patrimoniales garantizando su conectividad con las redes peatonales del área urbana colindante, permitiendo el disfrute de estos elementos por parte de todos los habitantes.
7. Definir una propuesta de movilidad completa que armonice las propuestas urbanas y rurales, las estructuras de movilidad existentes y el diseño de alternativas para la conectividad vial, garantizando la adecuada articulación del área con la zona urbana y la incorporación de los nodos alternativos de transporte (peatonal y bicicleta) alineada con los planes, programas y proyectos del Municipio en la materia.
8. Diseñar las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, saneamiento básico y drenaje pluvial que garanticen intervenciones apropiadas para las condiciones de suelo del sector. En el caso de no existir las infraestructuras que suplan la demanda requerida, estas deberán ser construidas por los propietarios y/o desarrolladores de los predios, en el marco de un sistema equitativo de cargas y beneficios.
9. Propender por la implementación y uso de energías alternativas que fomenten el desarrollo sostenible, así como el planeamiento de drenaje pluvial mediante Sistemas de Drenaje No Convencional que promuevan un uso más eficiente de las aguas lluvias.
10. Prever las estructuras de manejo de los residuos sólidos y la prestación del servicio de recolección, transporte y transferencia, acorde a con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS municipal.



ARTÍCULO NOVENO. FORMULACIÓN - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL Y

CONCERTACIÓN DE APROVECHAMIENTOS. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> En la evaluación ambiental del Plan de Ordenamiento Zonal Rural Suburbano, se deberán identificar (i) las áreas urbanizables en cumplimiento de la normativa ambiental y el reconocimiento de la Estructura Ecológica Principal existente y propuesta en el área y (ii) la concertación de los aprovechamientos.

Para lo anterior, el propietario, representante o interesado deberá presentar ante la Autoridad Ambiental (CVC) la siguiente documentación:

1. Documento Técnico de Soporte Ambiental (DTSA), que deberá contener como mínimo:

a. Localización y delimitación del área objeto de intervención.

b. Diagnóstico ambiental basado en los estudios de gestión del riesgo y ambientales establecidos en los numerales 3 y 4 del presente artículo y los demás que sean requeridos por la Autoridad Ambiental.

c. Diagnóstico general de los sistemas estructurantes de las redes matrices de los servicios públicos y de movilidad del área objeto de planificación y su área de influencia.

d. Descripción de la propuesta incluyendo:

i. Objetivos.

ii. Criterios de planificación (articulación con el área de influencia, manejo de borde urbano, incorporación y relación con elementos urbanísticos, patrimoniales y ambientales de importancia existentes en el área de planificación y el área de influencia).

iii. Resumen de la propuesta de intervención y manejo del sistema ambiental.

iv. Propuesta preliminar de los sistemas estructurantes de las redes matrices de servicios públicos y movilidad.

v. Propuesta de modelación de la densidad habitacional máxima establecida (por la CVC en la etapa previa) para el respectivo ámbito del POZ sobre área neta urbanizable y en relación con las densidades del área de influencia delimitada para el respectivo POZ.

2. Cartografía en escala 1:2.000 a 1:5.000, ajustada a formatos de pliego la cual debe ir firmada por un profesional con su respectiva matrícula profesional, que incluya:

a. Mapa topográfico.

b. Mapa de elementos ambientales existentes y su continuidad en el área objeto de planeamiento.

c. Mapa general del planteamiento territorial propuesto (esquema de movilidad y áreas urbanizables) y su relación con el entorno (área de influencia) señalando la continuidad de elementos ambientales existentes, articulación e identificación de elementos urbanísticos y patrimoniales existentes, conexión con vías existentes, continuidad de ejes zonales, etc.

d. Mapa general de la red vial principal (arteriales y colectoras) y sus perfiles viales, incluyendo la

identificación de áreas para la conformación de cortes y rellenos que se requieran para garantizar la estabilidad de las vías.

e. Trazado de las redes matrices de servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica.

f. Mapa de identificación de áreas urbanizables.

3. Estudios ambientales con su respectiva cartografía en escala 1:2000 a 1:5000. Sin perjuicio de las directrices para el manejo de las áreas de la Estructura Ecológica Municipal establecidas en el Acuerdo 0373 de 2014, ni de lo establecido en la normativa vigente sobre determinantes ambientales (Resolución CVC 0100 No.0500 0574 del 02 de Septiembre de 2015) o las normas que lo reglamenten,

adicionen o sustituyan, deberán presentarse los siguientes estudios y diseños.

a. Estudio ecológico que incluya:

i. Distribución espacial (composición, estructura y función) de los fragmentos de bosques, rastrojos y árboles aislados, árboles y especies patrimoniales en el área objeto de planeamiento y su interrelación ecosistémica con el área de influencia.

ii. Inventarios de flora, fauna y ecosistemas que incluyan georreferenciación, planimetría, y clasificación de amenaza a nivel regional y nacional, identificando y seleccionando al menos, dos (2) especies de fauna y flora que sean indicadoras del ecosistema a intervenir y que tengan viabilidad para monitoreo.

iii. Descripción y localización de todos los suelos de protección ambiental declarados en el área según la normativa ambiental vigente y el Acuerdo 0373 de 2014, incluyendo suelos de protección agrícola, áreas forestales protectoras de drenajes superficiales e intermitentes, quebradas (permanentes y/o estacionales), nacimientos y humedales, elementos del patrimonio natural, alturas y puntos de valor paisajístico, entre otros.

b. Identificación e inclusión de las directrices del POMCA para el área objeto de planificación.

c. Propuesta de manejo de los elementos ambientales identificados, de forma que se propenda por la conservación de la biodiversidad y de las dinámicas híbridas asegurando la conectividad ecológica y conformando corredores de conectividad ambiental que acojan especies de flora y fauna, que a su vez articulen con la Estructura Ecológica Municipal, en especial con el sistema de Ecoparques y el sistema hídrico, garantizando su habilitación como espacio público y su articulación con las redes peatonales del área urbana aferente de conformidad con las normas ambientales.

Esta propuesta deberá incluir detalles de los procesos de conservación y restauración ecológica requeridos para la compensación de los impactos residuales en ecosistemas equivalentes, acorde con el diagnóstico y la propuesta de intervención.

d. Estudios de calidad de agua superficial y subterránea objeto de planeamiento donde se incluya al menos los niveles de carga contaminante (DBO5, DQO, SST), teniendo en cuenta el río receptor de

estos afluentes.

e. Identificación de la zona de recarga de acuíferos, incluyendo la evaluación del grado de vulnerabilidad a la contaminación y la propuesta de su tratamiento acorde con el Plan de Manejo para la Protección de las Aguas Subterráneas del Valle del Cauca y la normativa ambiental vigente.

f. Análisis de consumo futuro de agua con respecto al balance de la cuenca, de acuerdo con las densidades propuestas.

g. Esquema del modelo de prestación del servicio de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial), avalado por el ente competente Municipio, teniendo en cuenta su articulación con los planes maestros de acueducto y alcantarillado del municipio y los planes de saneamiento y manejo de vertimientos (PSMV) vigentes al momento de la presentación del plan zonal. El prestador del servicio de acueducto y alcantarillado deberá contar con la aprobación de la propuesta del modelo por parte de la autoridad ambiental (DAGMA) que aprobó el PSMV de la ciudad de Cali para el periodo 2016-2030, si el esquema plantea la necesidad de adherirse a las redes urbanas cuando ello sea posible, o avalado por la Autoridad Ambiental conforme a los permisos de vertimientos que se emitan.

4. Estudios geológicos y de amenazas por fenómenos naturales peligrosos con su respectiva cartografía a escala 1:2.300 a 1:5.000. Sin perjuicio de las directrices para el manejo de las áreas sujetas a amenazas y riesgos establecidas por el Acuerdo 0373 de 2014, ni de lo establecido en la normativa vigente sobre determinantes ambientales, Resolución CVC 0100 No. 0500 0574 del 02 de septiembre de 2015, o las normas que las adicionen o sustituyan, deberán presentarse estudios y prediseños que tendrán como finalidad: 1) evaluar la estabilidad de las vertientes a partir del cálculo de factores de seguridad globales 2) delimitar unidades geomorfológicas homogéneas que serán objeto de estudios detallados de estabilidad de laderas y taludes, previos al licenciamiento urbanístico; y 3) proponer prediseños o perfiles de las obras requeridas para evitar el impacto negativo de fenómenos naturales peligrosos en el territorio comprendido en el POZ, que establezcan las bases para diseños definitivos de obras, tanto en los estudios de detalle a elaborar previos al licenciamiento como para la implantación de edificaciones en la etapa de licenciamiento. Los estudios deberán abarcar:

a. Análisis geológicos, geomorfológicos, geofísicos y geotécnicos que provean para toda el área de planificación información sobre:

i. Formaciones Geológicas Superficiales

ii. Estructuras Geológicas

iii. Parámetros geomecánicos de los materiales del subsuelo

iv. Geometría de las laderas

v. Procesos Erosivos

vi. Movimientos en masa

vii. Actividad Hídrica Superficial y Subterránea

viii. Localización, recorrido y profundidad (espesor de techo) de túneles y demás labores de minería subterránea activa e inactiva y análisis de su correspondiente probabilidad de subsidencia. Deben ilustrarse claramente la ubicación y características geométricas (espesor, rumbo, buzamiento, etc.) de las vetas de carbón. Este aspecto es aplicable únicamente a las áreas Suelo Suburbano denominadas Chipichape y Normandía, cuya delimitación aparece en el Mapa No. 51 que hace parte integrante del Acuerdo 0373 de 2014.

b. Modelaciones de estabilidad

i. Modelación de la estabilidad global de las vertientes de las quebradas presentes en el área de planificación, es decir, cálculo de factores de seguridad a deslizamiento para la(s) sección(es) más crítica(s) y representativa(s) de las vertientes de cada una de las quebradas del área objeto del plan zonal.

ii. Modelación de la estabilidad, cálculo de factores de seguridad a deslizamiento y prediseño de las obras de control para todos los cortes y rellenos que se generen por las modificaciones de la topografía original requeridas para el emplazamiento de la infraestructura vial principal y los elementos principales de las redes matrices de servicios públicos y para la conformación de espacios públicos. Las modelaciones de estabilidad y los prediseños de obras de control a que haya lugar también deberán hacerse para los taludes relacionados con las edificaciones preexistentes dentro del área de planificación que según la propuesta de intervención vayan a permanecer en el lugar.

Todas las modelaciones de estabilidad deberán hacerse a ladera completa, con secciones topográficas reales i con los datos de la estratigrafía propia de la sección objeto del análisis.

c. Delimitación de unidades geomorfológicas homogéneas para el desarrollo posterior de estudios detallados de estabilidad y diseños de obras de control, cuyos alcances, parámetros y Requisitos de ejecución deberán incluirse en el respectivo POZ. Dichos estudios y diseños deberán ser presentados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para la respectiva aprobación.

Los estudios, evaluaciones y diseños de estabilidad señalados en los literales b y c no se requieren en el caso de las áreas del Suelo Suburbano denominadas Pance 1, Pance 2, Pance 3, Pance 4, Pance 5 y Pance 6, cuya delimitación aparece en el Mapa No. 51 que hace parte integrante del Acuerdo 0373 de 2014 ya que están por fuera de la zona de ladera del Municipio.

d. Propuesta preliminar de acciones y procedimientos para el cierre definitivo de las áreas de minería (de acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional de Minería), y para la adecuación y la recuperación geomorfológica de las áreas sometidas a esta actividad. Este aspecto es aplicable únicamente a las áreas del Suelo Suburbano denominadas Menga 1, Menga 2, Chipichape, Normandía, Mameyal 1 y Mameyal 2, cuya delimitación aparece en el Mapa No. 51 que hace parte integrante del Acuerdo 0373 de 2014.

e. Modelación, evaluación y zonificación de la inundación por desbordamiento de ríos para períodos de retorno (Tr) de 50, 100 y 250 años. Estas evaluaciones deberán basarse en el modelo digital de terreno, la cartografía detallada (con curvas de nivel cada 0.25 metros), o en su defecto cartografía

con otras condiciones de curvas de nivel complementada con levantamientos de secciones topográficas, geología detallada del cuaternario, geoformas aluviales, cálculos hidrológicos e hidráulica aplicada.

Tratándose de áreas o zonas a desarrollar, se deberá realizar la evaluación de la amenaza. No obstante, para desarrollos habitacionales preexistentes, se deberá realizar la caracterización y evaluación de exposición y vulnerabilidad así como la definición de escenarios de afectación o daño (riesgo).

Prediseño de las obras para el control de inundaciones con período de retorno no inferior a 100 años, los cuales no podrán afectar o alterar valores ambientales existentes, en proceso de recuperación o recuperables.

Estos estudios y prediseños sólo se requieren para las áreas del Suelo Suburbano denominadas Mameyal 1 y Mameyal 2, por las cuales discurre el río Cali, La Riverita, que tiene relación directa con el río Lili, y Pance 2, Pance 4 y Pance 6, definidas en parte por el cauce del río Pance, cuya delimitación aparece en el Mapa No. 51 que hace parte integrante del Acuerdo 0373 de 2014.

f. Modelación de inundaciones de origen pluvial, en el escenario futuro, para lluvias con períodos de retorno (Tr) de 10, 50 y 100 años y diseño de los sistemas para la captura, conducción y entrega de caudales de escorrentía con período de retorno no inferior a 50 años. Estos sistemas deberán diseñarse sin afectar o alterar valores ambientales existentes, en proceso de recuperación o recuperables, y teniendo en cuenta la capacidad de los cauces naturales o artificiales donde harán la entrega, los cuales, en todos los casos, discurren por suelo urbano ya desarrollado o suelo de expansión urbana con desarrollos ya diseñados.

g. Evaluación del riesgo por incendios forestales, indicando las medidas de prevención y/o mitigación a implementar en el área objeto de planificación.

5. Servicios públicos.

a. Propuesta de diseño de las redes matrices de servicios públicos, aportando copia de la factibilidad o concesión para la prestación del servicio en caso de conectarse a una red existente, sustentando la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, y las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de la Ley 142 de 1994. Deberá incluir el análisis de su articulación con los planes de saneamiento y manejo de vertimientos (PSMV) vigentes el momento de la presentación del POZ si el esquema plantea la necesidad de conectarse a las redes urbanas cuando ello sea posible, y ser avalado por la Autoridad Ambiental conforme a los permisos de vertimientos que se emitan.

En todo caso, el planteamiento de redes de servicios públicos a nivel de redes matrices deberá realizarse para la totalidad del área de planificación, garantizando el desarrollo de una red conjunta para toda el área objeto del Plan de Ordenamiento Zonal.

b. Disponibilidad del prestador de servicio de recolección, transporte y transferencia de acuerdo con

el cálculo del volumen futuro de residuos sólidos a generarse, incluyendo las condiciones requeridas para la prestación efectiva del servicio.

PARÁGRAFO PRIMERO. Lo anteriormente mencionado no exime lo determinado en el Acuerdo 0373 de 2014 y en la normativa vigente sobre determinantes (Resolución CVC 0100 No. 0500 0574 del 02 de septiembre de 2015) y aspectos ambientales, servicios públicos, gestión del riesgo y cambio climático para el manejo de desarrollos urbanísticos parcelaciones y edificación en el suelo rural suburbano.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A partir de la línea base del conocimiento de las amenazas en los diferentes Planes Zonales respecto a cada evento potencialmente peligroso, es necesario se definan o precisen las metodologías a utilizar en cada caso para los estudios generales a desarrollar como parte integral del POZ y aquellas a utilizar en los estudios de detalle que deberán llevarse a cabo para las unidades geomorfológicas homogéneas.

PARÁGRAFO TERCERO. La CVC en su condición de Autoridad Ambiental podrá solicitar la ampliación, complementación y/o mayor detalle de los estudios aquí mencionados.

PARÁGRAFO CUARTO. Si en el acto mediante el cual se emitan las determinantes ambientales, o en el desarrollo de los estudios ambientales, se llegaren a identificar o relacionar elementos ambientales o suelos de protección diferentes a los que se encuentren identificados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, se deberán surtir los procedimientos y expedir los actos administrativos pertinentes mediante los cuales se declaren y delimiten dichas áreas.



ARTÍCULO DÉCIMO. FORMULACIÓN - DOCUMENTACIÓN JURÍDICA, TÉCNICA Y FINANCIERA. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Los documentos jurídicos, técnicos, ambientales y financieros para el estudio de la Formulación son:

1. Documentos, cartografía y estudios ambientales ajustados y aprobados conforme a los requerimientos descritos en el artículo noveno por parte de la autoridad ambiental, CVC.
2. Acta(s) o el documento que haga sus veces, de la aprobación de los estudios ambientales, concertación de aprovechamientos y de determinación de las densidades habitacionales emitida (s) por la CVC.
3. Folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el área de planificación con vigencia no mayor de 60 días.
4. Documento Técnico de Soporte Territorial (DTST). Este debe contener como mínimo:
 - a. Diagnóstico general de los sistemas estructurantes de espacio público, equipamientos y patrimonio del área objeto de intervención y su área de influencia.
 - b. Caracterización socioeconómica del área objeto de planificación y su área de influencia.
 - c. Descripción de la propuesta incluyendo:
 - i. Criterios de planificación en relación con el esquema de ocupación de usos relacionando densidad

habitacional existente en el área, análisis de los usos asociados al POZ para su adecuado funcionamiento y su interacción con el área urbana aferente.

ii. Propuesta de sistemas estructurantes de espacio público y equipamientos.

iii. Propuesta de usos conforme el anexo 5 del Acuerdo 0373 de 2014 y de edificabilidad que incluya: cuantificación general de la edificabilidad total según usos propuestos señalando índices de ocupación y construcción, alturas, normas y condiciones volumétricas, cuadro general de áreas y modelación detallada por subzonas de la densidad habitacional.

iv. Propuesta de articulación con el sistema de Transporte Masivo y sistemas de transporte no motorizado.

d. Simulación financiera y reparto equitativo de cargas y beneficios.

e. Esquema de gestión del POZ.

f. Determinación de los hechos generadores de plusvalía.

5. Cartografía en escala 1:2.000 a 15.000, ajustada a formatos de pliego, la cual debe ir firmada por un profesional con su respectiva matrícula profesional, que incluya:

a. Mapa de identificación predial acompañado de anexo de áreas del levantamiento topográfico del área de planificación.

b. Mapa general del urbanismo propuesto y su relación con el área de influencia (estructura de espacios públicos y privados, continuidad de elementos ambientales existentes, articulación e identificación de elementos urbanísticos existentes, conexión con vías existentes, continuidad de ejes zonales, etc.)

c. Mapa de la red vial principal (arterias y colectoras) y formulación detallada de perfiles viales.

d. Mapa del sistema de espacio público y equipamientos.

e. Mapa(s) de usos y aprovechamientos propuestos.

f. Mapa de localización de ámbitos edificados.

g. Mapa de asignación de cargas urbanísticas,

h. Mapa de delimitación de unidades de gestión.

6. Estudio de Movilidad Generada que permita evaluar el adecuado funcionamiento de toda el área objeto del Plan de Ordenamiento Zonal, que debe contener los análisis de detalle de la situación con y sin proyecto, así como la identificación de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata, las zona objeto de planeamiento y las dos intercesiones viales más cercanas, estableciendo las medidas que el proyecto debe implementar para su mitigación en términos de vialidad, accesibilidad, espacio público, tránsito y estacionamientos. El Estudio de Movilidad Generada deberá ser realizado por profesional competente debidamente registrado con matrícula profesional y deberá contener como mínimo la siguiente información:

a. Metodología de estudio

b. Trabajos de campo zona directa de influencia: por medio de toma o captura de datos en el sitio directo de la influencia un día típico y uno atípico en horas de máxima demanda, durante cuatro horas de manera continua para identificar:

i. Toma de datos peatonales y bicicletas

ii. Captura de datos de volúmenes/intensidades del tránsito motorizado por tipo de vehículo

iii. Caracterizar el tránsito motorizado y no motorizados

iv. Composición del tránsito por tipo de vehículo y modo de transporte

v. Analizar la capacidad vial y los niveles de servicio

vi. Índices de motorización o reparto modal

vii. Analizar infraestructura para la movilidad de ciudadanos con movilidad reducida.

viii. Modelo micro-simulación con escenario actual, con proyecto y proyección a cinco (5) años.

c. Plan de mitigación de impactos en movilidad con los siguientes énfasis:

i. Definición de las condiciones de acceso vehicular, peatonal y de bicicletas.

ii. Condiciones para accesos de peatones

iii. Formulación de propuesta para grupo de movilidad reducida

iv. Formulación de propuesta para movilidad en bicicleta.

En todo caso el diseño del sistema, de movilidad deberá garantizar la articulación con la zona urbana, para lo cual deberá conectarse con las vías arterias y la red peatonal y de ciclorrutas (existentes y proyectadas) colindantes sin generar traumatismos en el ingreso y salida a la zona objeto de planificación.

7. Delimitación del área de planificación del Plan de Ordenamiento Zonal en una (1) o múltiples Unidades de Gestión, en las cuales se deberán identificar las obligaciones urbanísticas de escala zonal y el reparto equitativo de las cargas y beneficios por cada Unidad de Gestión, garantizando en todo caso que [as cargas asumidas por cada unidad, sean proporcionales a los beneficios otorgados a cada una de estas.

8. Propuesta de la estrategia de gestión de suelo asociada a las etapas de ejecución del Plan de Ordenamiento Zonal. En esta propuesta se deben incluir las etapas de desarrollo del Plan, que en todo caso se definirán garantizando la accesibilidad a cada una de las unidades de gestión.

9. Definición de posibles áreas para la formulación de programas de arqueología preventiva.

10. Proyecto de Acuerdo y Exposición de Motivos para la adopción del Plan de Ordenamiento Rural

Suburbano.

PARÁGRAFO PRIMERO. Una vez radicada la Formulación, en cumplimiento del principio de publicidad, el promotor publicará en un diario de amplia circulación la propuesta del Plan de Ordenamiento Zonal a fin que los demás propietarios e interesados se hagan parte en el proceso, conozcan la propuesta y de considerarlo, realicen las manifestaciones del caso.

Simultáneamente, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal publicará la propuesta presentada en la página Web de la entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las observaciones de los demás propietarios e interesados se recibirán durante los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de publicación en la dirección que se señale para tal fin.

PARÁGRAFO TERCERO. La respuesta a las observaciones que se formulen se resolverán en la fase de análisis de la documentación jurídica, técnica, ambiental y financiera que trata el artículo décimo segundo del presente Decreto y se consignarán en el acto administrativo que resuelva la propuesta por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.



ARTÍCULO UNDÉCIMO. FORMULACIÓN - RADICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN ANTE LA AUTORIDAD AMBIENTAL. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Una vez consolidados los documentos base para la evaluación ambiental del proyecto de Plan de Ordenamiento Zonal señalados en el Artículo Noveno y los estudios requeridos en las determinantes ambientales, el interesado radicará los mismos ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) o la entidad que haga sus veces para que se pronuncie exclusivamente sobre:

- a) El cumplimiento e incorporación en la propuesta del POZ de las determinantes ambientales que la Corporación señale;
- b) Sobre los estudios ambientales requeridos con la solicitud de determinantes ambientales y de los estudios descritos en los puntos 3, 4 y 5 del artículo noveno;
- c) Sobre la concertación de los aprovechamientos.

En caso de expedirse pronunciamiento favorable de la CVC, el promotor dará continuidad al proceso de formulación del Plan de Ordenamiento Zonal Rural Suburbano ante el DAPM conforme lo dispuesto en el artículo 10 y 12 del presente Decreto.

Si la CVC solicita ajustes respecto de la propuesta, y luego de transcurrido el plazo otorgado por la Ley y/o por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca para realizar los ajustes pertinentes sin que se haya informado al Departamento Administrativo de Planeación de su cumplimiento, el DA 'M solicitará información a la CVC con el fin de determinar si el proceso fue archivado o continúa en trámite, a fin de seguir el procedimiento respectivo.

PARÁGRAFO PRIMERO. El interesado al momento de realizar la radicación ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC), podrá solicitarle formalmente a la autoridad

ambiental que se le reciba en audiencia para exponer los resultados de la evaluación ambiental.



ARTÍCULO DUODÉCIMO. FORMULACIÓN - ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN JURÍDICA, TÉCNICA, AMBIENTAL Y FINANCIERA. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Una vez se encuentren avalados los estudios ambientales, concertados los aprovechamientos, establecida la densidad habitacional máxima sobre área neta urbanizable con la CVC y se hayan consolidado los documentos base para la formulación del proyecto de Plan de Ordenamiento Zonal señalados en el Artículo Décimo del presente Decreto, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal tendrá un término de sesenta (60) días hábiles, contados a partir de la radicación de la anterior información en legal y debida forma, para adelantar la revisión de la documentación allegada.

La decisión adoptada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá verificar el cumplimiento de los requisitos y estudios contenidos en el artículo 431 del Acuerdo 0373 de 2014.

Durante el término señalado en el inciso 1o del presente artículo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá solicitar al interesado que actualice, adicione, modifique, aclare, complemente, y/o corrija la documentación de formulación del proyecto de Plan de Ordenamiento Zonal, dicha solicitud deberá ser atendida conforme los términos y efectos previstos en la Ley 1755 de 2015. Cuando se le hagan requerimientos al solicitante, el término de sesenta (60) días hábiles se entenderá suspendido desde el momento de la solicitud hasta tanto la información solicitada haya sido radicada en legal y debida forma y a partir de dicha radicación se continuará con el término de respuesta.



ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO. APROBACIÓN. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> <Artículo modificado por el artículo [2](#) del Decreto 4112.010.20.0602 de 18 de octubre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> Las decisiones del Departamento Administrativo de Planeación frente a la aprobación o no del Plan de ordenamiento Zonal Rural Suburbano, se realizarán mediante acto administrativo motivado frente al cual proceden los recursos de reposición ante la Subdirección de Planificación del Territorio o quien haga sus veces y el de apelación ante la Dirección de este organismo.

En firme el acto que otorga la Aprobación del Plan de Ordenamiento Zonal, el Departamento Administrativo de Planeación radicará, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, el Proyecto de Decreto para la revisión y posterior adopción por el Alcalde ante el Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.

PARÁGRAFO. El Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública dispondrá de quince (15) días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su recepción para la revisión jurídica del proyecto de Plan de Ordenamiento Zonal.

Si en el término anterior no fuere posible resolver la solicitud de revisión, informará de esta situación a Planeación y señalará el plazo en que resolverá, en cumplimiento del artículo 14 y párrafo de la Ley 1755 de 2015.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [2](#) del Decreto 4112.010.20.0602 de 18 de octubre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el Decreto No. 4112.010.20.[0875](#) del 27 de diciembre de 2017', publicado en el Boletín Oficial No. 166 de 18 de octubre de 2019.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0875 de 2017:

ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO. APROBACIÓN. Las decisiones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal frente a la aprobación o no del Plan de Ordenamiento Zonal Rural Suburbano, se realizarán mediante acto administrativo motivado frente al cual proceden los recursos de reposición ante la Subdirección de Planificación del Territorio o quien haga sus veces y el de apelación ante la Dirección de ese Organismo.

En firme el acto administrativo que otorga la Aprobación del Pían de Ordenamiento Zonal, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, deberá radicar el Proyecto de Acuerdo para la Adopción del respectivo POZ rural suburbano ante los organismos competentes para la expedición de viabilidad y posterior radicación ante el Honorable Concejo Municipal de Santiago de Cali, para lo de su competencia.



ARTÍCULO DÉCIMOCUARTO. ADOPCIÓN. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> <Artículo modificado por el artículo [3](#) del Decreto 4112.010.20.0602 de 18 de octubre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> La adopción del Plan de Ordenamiento Zonal en Suelo Rural Suburbano se realizará mediante Decreto, a partir del cual se permitirá la expedición de licencias urbanísticas en sus distintas modalidades y la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Zonal,

Si el Alcalde no adopta el Plan de Ordenamiento Zonal, el expediente se archivará mediante acto administrativo motivado que será objeto de recurso de reposición, conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

En todo caso, cualquier interesado podrá radicar nuevamente la propuesta de formulación del Plan de Ordenamiento Zonal, la cual seguirá el trámite dispuesto en el presente Decreto.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [3](#) del Decreto 4112.010.20.0602 de 18 de octubre de 2019 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se modifica el Decreto No. 4112.010.20.[0875](#) del 27 de diciembre de 2017', publicado en el Boletín Oficial No. 166 de 18 de octubre de 2019.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0875 de 2017:

ARTÍCULO DÉCIMOCUARTO. ADOPCIÓN. Culminados los procesos que tratan los artículos TI al 13 de análisis y aprobación, el Alcalde someterá a consideración del Concejo Municipal la propuesta de Plan de Ordenamiento Zonal en Suelo Rural Suburbano, que comprenderá (i) el articulado definitivo y (i i) los documentos aportados para el análisis de viabilidad jurídica, técnica, ambiental y financiera.

La adopción del Plan de Ordenamiento Zonal en Suelo Rural Suburbano se realizará mediante Acuerdo Municipal que permitirá la expedición de todas las licencias urbanísticas en sus distintas modalidades y la ejecución de las actuaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Zonal, las cuales estarán sujetas a lo previsto en el Acuerdo de adopción correspondiente.

Si el Concejo no aprueba el proyecto presentado, el expediente se archivará igualmente en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y de este trámite se informará al interesado. En todo caso, cualquier interesado podrá volver a radicar ante el DAPM propuesta de formulación la cual seguirá el procedimiento dispuesto en el presente Decreto.



ARTÍCULO DÉCIMOQUINTO. DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL EN SUELO RURAL SUBURBANO. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> Los Suelos Rurales Suburbanos sobre los cuales se adopte el respectivo Plan de Ordenamiento Zonal sólo podrán desarrollarse mediante el licenciamiento urbanístico de cada una de las Unidades de Gestión establecidas por el Plan, las cuales incorporarán las condiciones de reparto de cargas y beneficios para ejecutar las obligaciones urbanísticas a cargo de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad.

PARÁGRAFO. En áreas donde se encuentre en curso explotaciones mineras las licencias de parcelación para el desarrollo del POZ en suelo rural suburbano, sólo podrán solicitarse cuando se haya hecho el cierre definitivo de las áreas de minería (de acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional de Minería), y se haya ejecutado completamente la adecuación y la recuperación geomorfológica de estas áreas.



ARTÍCULO DÉCIMOSEXTO. VIGENCIA. <Decreto derogado por el artículo [20](#) del Decreto 4112.010.20.538 de 2020> El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 27 días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**