

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

CIRCULAR

REQUISITOS PARA URBANIZAR

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

Que el Decreto Nacional 564 de 2006, establece lo siguiente:

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

1. ...

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

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

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



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

1. ...

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

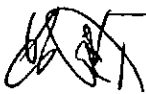
"PARAGRAFO 1: Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la ladera de la ciudad - predios ubicados en suelo urbano o de expansión urbana de la zona de ladera -, todo urbanizador, parcelador o constructor que planea adelantar cualquier tipo de desarrollo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

...

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

..."

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



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

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

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

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

Que de acuerdo con lo anterior, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, previo estudio técnico y de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, precisa los requisitos que con respecto a la estabilidad y firmeza de los terrenos deben cumplir los proyectos de parcelación, urbanización y/o de construcción que se encuentren en la zona de ladera o en la llanura aluvial del río Cauca, según el caso, así:

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



Sobre las condiciones originales del lote:

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

Sobre las condiciones finales proyectadas del lote:

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

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

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

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



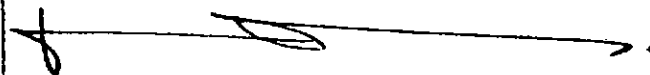
Condiciones de firmeza y estabilidad en terrenos localizados en la llanura aluvial del río Cauca. Con el fin de esclarecer las condiciones de firmeza y estabilidad de los terrenos localizados en la llanura aluvial del río Cauca, todo urbanizador, parcelador o constructor que planea adelantar cualquier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

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

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

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


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



JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Preparó: Andrés Prieto Ramírez, Profesional Universitario

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