**Al contestar por favor cite estos datos:**
Radicado No.: **202141320500040714**
*Fecha:* ***13-10-2021***
TRD: **4132.050.3.15.187.004071**
Rad. Padre: **202141470100069074**

MARTHA LILIANA HERNÁNDEZ GALVIS.
Secretaria de Despacho
Secretaría de Vivienda Social y Hábitat
Avenida 5A # 20N – 08
Edificio Fuente Versalles Piso 4
Santiago de Cali

Asunto: Lineamientos normativos para proyecto de Vivienda de Interés Social Rural Distrital en el corregimiento de Navarro

Cordial saludo.

En atención a su comunicado radicado bajo número 202141470100069074 donde solicita la norma aplicable para el proyecto de Vivienda de Interés Social Rural Distrital localizado en el corregimiento de Navarro, el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planificación del Territorio le informa que:

En primer lugar, indicar que en el marco del Acuerdo 0373 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", en su artículo 33 define las "*Zonas de Amenaza No Mitigable por Inundación del Río Cauca* "como el área donde se encuentra el Centro Poblado de Navarro como una zona de amenaza no mitigable por inundación del río Cauca, debido a que los equipamientos y viviendas de este se encuentran entre el dique y la orilla izquierda del río Cauca, así:

> *Son los terrenos ubicados entre el dique y la orilla izquierda del río Cauca, desde la desembocadura del canal Interceptor Sur hasta la desembocadura del río Cali, incluyendo la estructura completa del jarillón de la margen izquierda del río Cauca y aquellas zonas de la margen izquierda del río Cauca entre la desembocadura del río Jamundí y la desembocadura del canal Interceptor Sur (…)*

Con el propósito de atender la población que se encuentra asentada en dicho territorio, el POT establece el proyecto estratégico Plan Jarillón de Cali, definido en el Artículo 443, en el numeral 3 se determina *relocalizar 5.454 hogares que ocupan actualmente los diques marginales de los ríos Cauca y Cali,* donde se encuentra la población y los equipamientos del Centro Poblado de Navarro.

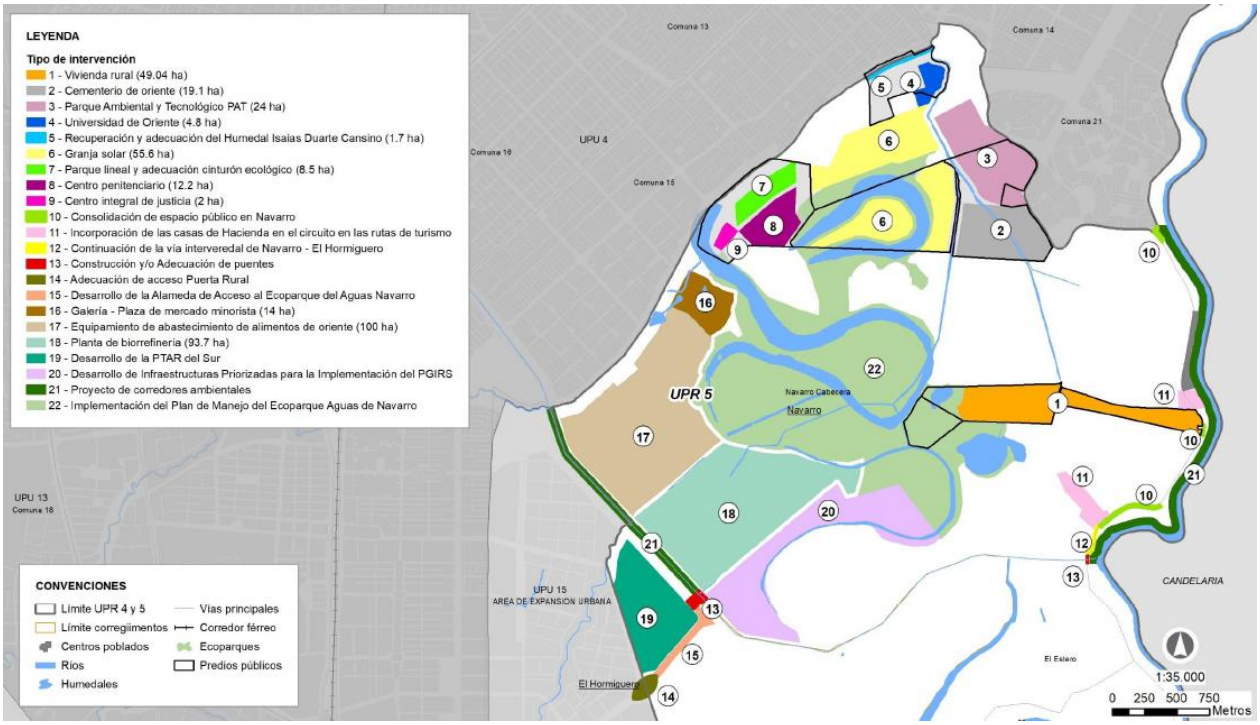
Los centros poblados rurales en el Plan de Ordenamiento Territorial se reglamentan por medio del Artículo 396. Área de Manejo Centros Poblados, los cuales se definen por el DANE como *"una concentración de mínimo veinte (20) viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural de un municipio que presenta características urbanas, tales como la delimitación de vías vehiculares y peatonales".* El parágrafo 5 del citado artículo define que, *"la reubicación de las comunidades negras, raizales y, prioritariamente, afrodescendientes y ciudadanos del corregimiento de Navarro tendrá que darse en viviendas productivas en suelo rural, al costado occidental, a partir de la cara seca del Jarillón río Cauca, corregimiento de Navarro*."

Con base en lo anterior, se precisó el alcance del concepto de vivienda productiva en el suelo rural por medio de la Circular 4132.010.22.2.1031.000248 de 2019 "*Por la cual se precisa el alcance del concepto vivienda productiva en suelo rural"* expedida por el Departamento Administrativo de Planeación de la siguiente manera:

> *Los espacios y construcciones adicionales en la vivienda productiva pueden usarse para aprovechamientos forestales, silvicultura, cultivos, corrales a huertas, agrícolas, pecuarios e industriales de bajo impacto de manera condicionada, a para guardaría, tienda, hospedajes adicionales u ocasionales para turistas, restaurante, a similares de conformidad con las condiciones normativas y de asignación de usa de suelo específico adoptados para los centros pobladas en el Anexo 5 "Matriz de usos de suelo Rural" del Acuerdo 0373 de 2014.*
>
> *Ahora bien, el alcance, localización, propuesta urbanística y los parámetros de desarrollo del proyecto de reubicación del centro poblado serán adoptados por la Unidad de Planificación Rural 5 - Cuenca del Río Cauca, como instrumento de planificación encargado de definir las normas necesarias para orientar la ocupación de los suelos de las centras poblados rurales.*
>
> *La presente Circular será aplicable únicamente para el desarrollo del proyecto de reubicación de los ciudadanos residentes en el centro poblado del corregimiento de Navarro, verificados por la Administración Municipal, de conformidad con lo establecido en parágrafo 50 del artículo 396 del Acuerdo 0373 de 2014*

Es de resaltar que el concepto de Vivienda de Interés Social Rural no estaba incorporado en el ordenamiento territorial al momento de la revisión del POT, y por lo tanto no hay contenida una normativa específica para esta tipología de vivienda.

Por otra parte, dentro de la formulación de las Unidades de Planificación Rural – UPR, definidas por los artículos 22 y 23 del POT, y en las cuales se establecen programas y proyectos de escala zonal o local, los cuales tienen el alcance definido por el artículo 507 del POT y por los artículos 2.2.2.2.1.6. y 2.2.2.2.1.7 del Decreto reglamentario 1077 de 2015, se tiene definida la propuesta del Proyecto A de la UPR 5 cuenca del río Cauca, donde la intervención 1 es la construcción de viviendas productivas rurales distritales.




Dado que se requiere generar una norma que actualmente no está contenida en el POT, y respetando las densidades actuales de ocupación del centro poblado del corregimiento de Navarro, la definición de la normativa aplicable para la vivienda productiva en la modalidad de Vivienda de Interés Social Rural o de la norma de subdivisión de centros poblados, será adoptada por medio del acto administrativo correspondiente del Departamento Administrativo de Planeación en el marco de las funciones establecidas en los artículos 77, 79 y 80 del Decreto Extraordinario 0516 de 2016 *"Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias"*.

No obstante, con el fin de atender la solicitud y poder dar respuesta a su requerimiento, se presentan los siguientes lineamientos para la localización y definición de las unidades de vivienda productiva rural.

En consideración de lo anterior, y con el propósito de alcanzar el modelo de ordenamiento territorial propuesto a través del Plan de Ordenamiento Territorial, incluyendo adicionalmente los acuerdos y compromisos de la administración establecidos con la comunidad asentada en el centro poblado, se proponen los siguientes lineamientos para el desarrollo de las viviendas rurales productivas en el Corregimiento de Navarro así:

1. Área de terreno mínimo para desarrollo del proyecto: Cien mil (100.000 m2) - Diez hectáreas (10 ha)
2. Área de terreno individual para viviendas: Setecientos metros cuadrados (700 m2)
3. Densidad máxima de viviendas por hectárea: Catorce (14) viviendas por hectárea.
4. Frente mínimo terreno individual: Diez (10) metros.
5. Área máxima ocupada en primer piso para vivienda: Sesenta metros cuadrados (60 m2)
6. Área máxima ocupada en primer piso para actividades productivas: Cincuenta metros cuadrados (50 m2)
7. Área máxima ocupada en segundo piso para vivienda: Cuarenta metros cuadrados (40 m2)
8. Área máxima construida: Ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2)
9. Altura máxima: Dos (2) pisos.
10. Aislamiento: Perimetral de cinco (5) metros.
11. Obligaciones urbanísticas.
    a. Cesión de Espacio Público: Veinte por ciento (20%) del área neta urbanizable. Se permitirá la localización de hasta un cien por ciento (100 %) de las cesiones de espacio público en suelos de protección ambiental, en una relación de 2 a 1, donde se contabilizará un (1) m² de cesión por cada dos (2) m² cedidos en los suelos de protección ambiental.
    b. Cesión de Equipamientos: Cinco por ciento (5%) del área neta urbanizable.

c. Cesión de vías: Desde el doce (12%) al quince por ciento (15%) del área neta urbanizable

Atentamente,

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Revisó: Jean Paul Archer Bernal – Subdirector de Planificación del Territorio

Nota: En atención del desarrollo de nuestros Sistemas integrados de Gestión le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php