



## CIRCULAR

612038  
03 OCT. 2007

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

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **NORMAS PARA PARCELACIONES RURALES.**

El artículo 457 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), establece las Normas Generales para las Áreas Suburbanas en el Área de Transición de Ladera, las cuales regulan los asentamientos de ladera calificados como concentrados, suburbanos y parcelaciones por agrupación y en el numeral 2 establece las Normas para parcelaciones en el Área de Transición en Zona de Ladera y establece que en las zonas de transición de la ladera definidas como áreas suburbanas para parcelaciones, sólo se podrán ejecutar edificaciones por el sistema de loteo individual, con una (1) unidad de vivienda por lote, con un tamaño predial mínimo de acuerdo con la pendiente del terreno, que va de seis mil (6.000) metros cuadrados a doce mil (12.000) metros cuadrados, presentándose en este caso una ausencia en la aplicación de la norma urbanística por cuanto por un lado son permitidas la agrupaciones por el otro se permite el loteo individual. Adicionalmente, la afectación para el sistema ambiental por causa de la intervención en loteo individual es mucho mayor que en la agrupación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, en los casos de contradicción 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.

De acuerdo con lo anterior, este Departamento Administrativo, establece que en el Área de Transición de Ladera, además del loteo individual se permitirá el desarrollo de agrupaciones con las densidades y parámetros de edificabilidad definidos a continuación, teniendo en cuenta la densidad de acuerdo con la pendiente natural del terreno.

- a. Área de ocupación en primer piso: 300 metros cuadrados por vivienda.
- b. Altura máxima: 2 pisos.
- c. Índice de ocupación: 2.00
- d. Aislamientos:
  - laterales 10 metros
  - antepatio: 10 metros
  - Posterior: 10 metros

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



Entre edificaciones: 10 metros

012038  
03 OCT. 2007

e. Cesiones obligatorias sobre área bruta del terreno:

Para vías: las resultantes del esquema básico y del proyecto urbanístico de parcelación.  
Para parques y zonas verdes: 25%.

f. Estacionamientos: dos (2) unidades por vivienda.

El número de viviendas que podrán agruparse está relacionado directamente con el área neta urbanizable y con las áreas mínimas de los lotes según la pendiente natural del terreno (literal a del numeral 2 del artículo 457 del POT), para lo cual se debe caracterizar topográficamente el predio, para efectuar el cálculo de las viviendas a desarrollar. Dicha propuesta de parcelación será avalada por este Departamento Administrativo previamente a la expedición de la licencia urbanística por parte de la Curaduría Urbana.

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

Cordialmente,

**JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI**  
Director  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

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

*República de Colombia*



*Santiago de Cali*

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

## **CIRCULAR No. 005772**

**22 MAYO 2007**

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

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

**Fecha: Santiago de Cali, 18 de Mayo de 2007**

**Ref.: Normatividad para predios menores a lo permitido en el Área Suburbana del Área de Transición.**

La Arquitecta Martha Cecilia Giraldo Z., solicitó aclaración sobre la aplicación normativa para un predio de 400 metros cuadrados, ubicado en el Área Suburbana de Transición de Ladera, en el corregimiento La Buitrera. Este Departamento Administrativo ha realizado una revisión del concepto en referencia, encontrando lo siguiente:

En el sector de la Buitrera y en general en los asentamientos concentrados y dispersos del suelo rural del Municipio existe un considerable número de predios con dimensiones menores a los establecidos en el artículo 457 del POT y con construcciones adosadas a sus linderos, con subdivisiones anteriores a la vigencia del Acuerdo 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial.

En el artículo 457 sobre Normas Generales para Áreas Suburbanas en el Área de Transición de Ladera se reglamentó para dimensiones prediales mínimas de 1000 metros cuadrados y frentes de 20 metros lineales, estableciendo aislamientos, densidades y parqueaderos que no son aplicables para situaciones de hecho como los sectores mencionados.

De acuerdo con lo anterior, se encuentra que existe una ausencia de norma exactamente aplicable a una situación y este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, establece que debe de precisarse su aplicación considerando que se tiene una predialidad preexistente a la expedición del POT:

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



**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

005772

22 MAYO 2007

**Normas para vivienda en asentamientos concentrados y dispersos de ladera**

Para los predios menores de 1000 metros cuadrados y frentes mayores a 20 metros:

Aislamientos Laterales: Cinco (5) metros lineales.

Aislamiento Posterior: Tres (3) metros lineales.

Antejardines: Cinco (5) metros lineales o lo que establezca la regularización vial.

Densidad: una vivienda por lote.

Estacionamiento: Un (1) parqueo por vivienda.

Para las demás disposiciones aplican lo establecido en el POT.

Para los predios menores de 1000 metros cuadrados y frentes entre 15 y 20 metros:

Aislamientos Laterales y posterior: Tres (3) metros lineales.

Antejardines: Cinco (5) metros lineales o lo que establezca la regularización vial.

Densidad: una vivienda por lote.

Estacionamiento: Un (1) parqueo por vivienda.

Para las demás disposiciones aplican lo establecido en el POT.

Para los predios menores de 1000 metros cuadrados y frentes menores a 15 metros:

Aislamientos Laterales: No exigible.

Aislamiento Posterior: Tres (3) metros lineales.

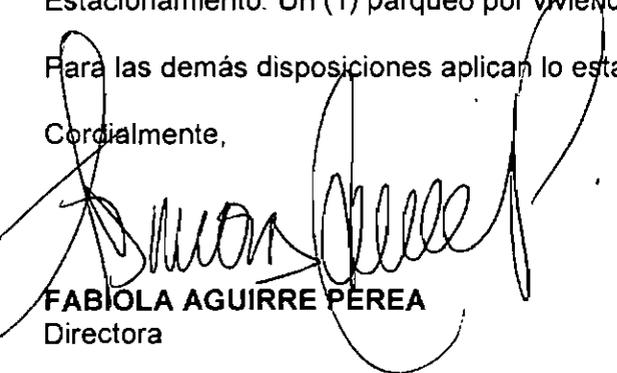
Antejardines: Cinco (5) metros lineales o lo que establezca la regularización vial.

Densidad: una vivienda por lote.

Estacionamiento: Un (1) parqueo por vivienda.

Para las demás disposiciones aplican lo establecido en el POT.

Cordialmente,

  
**FABIOLA AGUIRRE PEREA**  
Directora

FJBH

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

**ACUERDO 069 DE 2000**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

**ARTÍCULO 424: La Red de Asentamientos Humanos.** En el territorio rural del municipio se encuentran los asentamientos, concentrados y dispersos, que se listan en el cuadro siguiente y se observan en el Plano Distribución Espacial de la Población Rural - Anexo 1, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

**RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL SUELO RURAL**

| ÁREA DE MANEJO | CORREGIMIENTO        | NOMBRE ASENTAMIENTO                       | CARACTERIZACION                                   | TRATAMIENTO                            | NORMAS |
|----------------|----------------------|---|---|--|--------|
| Transición     | La Paz               | La Paz                                    | Disperso  | Preservación                           |        |
|                | La Castilla          | La Castilla                               | Disperso  | Preservación                           |        |
|                | Villacarmelo         | Corredor que va desde Alto de los Mangos- | Disperso  | Preservación                           |        |
|                | La Buitrera          | Parcelación Cantaclaro                    | Disperso  | Preservación                           |        |
|                |                      | Las Palmas                                | Disperso  | Preservación                           |        |
|                |                      | El Portento                               | Disperso  | Preservación                           |        |
|                | Golondrinas          | Pueblo Nuevo                              | Disperso  | Preservación                           |        |
|                |                      | Los Mangos                                | Disperso  | Preservación                           |        |
|                | Montebello           | Golondrinas                               | Disperso  | Preservación                           |        |
|                |                      | La Fragua                                 | Concentrado                                       | Suburbano                              |        |
|                |                      | Montebello                                | Disperso  | Preservación                           |        |
|                | Corona de Los Cerros | Campoalegre                               | Disperso  | Preservación                           |        |
|                |                      | Brisas de Montebello                      | Asentamiento de desarrollo incompleto e irregular | Regularización y mejoramiento Integral |        |
|                |                      | Altos de Menga                            | Invasión  | Regularización y mejoramiento Integral |        |
|                |                      | Altos de Normandía                        | Invasión  | Regularización y mejoramiento Integral |        |
|                |                      | Alto Aguacatal                            | Parcelación individual loteo                      | Suburbano                              |        |
|                |                      | Mónaco                                    | Invasión  | Regularización y mejoramiento Integral |        |
|                | La Sirena            | Parcelación por agrupación                | Suburbano   |  |        |
|                | Bella Suiza          | Parcelación por agrupación                | Suburbano   |  |        |
|                | La Luisa             | Parcelación por agrupación                | Suburbano   |  |        |
|                | La Trinidad          | Parcelación por agrupación                | Suburbano   |  |        |
|                | Pance                | Parcelación Pance                         |   |  |        |

**PARAGRAFO:** En el corto plazo, el Municipio de Santiago de Cali, deberá realizar la delimitación cartográfica de los asentamientos y zonas incluidas en el presente artículo, teniendo en cuenta sus características físicas, ambientales, culturales y sociales. Para tal efecto, se hará un proceso de concertación con las comunidades involucradas. De igual

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

manera, la información estará consignada en el sistema de información geográfica del Municipio.

**TÍTULO III**

**DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y**  
**APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 425: Actividades Permitidas.** Además de las actividades relacionadas directamente con la protección y conservación ambiental, las actividades permitidas en el suelo rural del Municipio de Santiago de Cali son las siguientes:

1. Actividad de Minería. Incluye la explotación de materiales de arrastre, canteras a cielo abierto y minería subterránea
2. Actividad de Recuperación Forestal
3. Actividad Educativa, Recreativa y Turística
4. Actividad de Vivienda Rural
5. Actividad Agropecuaria
6. Actividad Agroindustrial, en lo que respecta a empaque, conservación y tratamiento de alimentos

**ARTÍCULO 426: Actividades en Áreas de Manejo.** En los artículos que se desarrollan a continuación se presentan las actividades permitidas en el suelo rural, de acuerdo con cada Área de Manejo.

**ARTÍCULO 431: Área de Manejo de Transición.** Se encuentra contenida entre el perímetro urbano, el perímetro del suelo rural en el piedemonte y el lindero de la Reserva Forestal y del Área de Manejo Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali, cuya función es preservar los recursos naturales estratégicos existentes y recuperar los deteriorados.

En esta área se pueden desarrollar actividades de minería, de recreación, educación ambiental y turismo, de recuperación forestal y de vivienda.

**TÍTULO IV**

**DE LAS NORMAS APLICABLES AL SUELO SUBURBANO**

**ARTÍCULO 450: Área de Manejo Suburbano.** Se clasifica como suelo suburbano, de acuerdo con lo estipulado en la Ley, los siguientes suelos:

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

1. El área de parcelaciones denominada Pance, comprendida entre el perímetro urbano, el área de suelo de expansión del sur, el Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí y el Río Pance, la cual aparece delimitada como área Suburbana de Parcelaciones en el plano Componente Rural, que hace parte integrante de este Acuerdo.
2. Los asentamientos identificados como suburbanos bajo la columna de tratamientos del Cuadro Red de Asentamientos Humanos en Suelo Rural, el cual también hace parte integral de este artículo. Tales asentamientos están sujetos a reglamentaciones diferenciadas, según estén localizadas en las zonas sustraídas de la Reserva Forestal, en el Área Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali o en el Área de Transición.
3. El suelo suburbano del Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí, tal como aparece delimitado en el plano de Componente Rural.

**PARAGRAFO:** Los asentamientos localizados en la Reserva Forestal y en el Área Amortiguadora, clasificados como suburbanos, se regulan por las normas contenidas en el presente Acuerdo. Los demás suelos suburbanos en Área de Transición, incluida el Área de Parcelaciones de Pance, se regulan al tenor de lo que a continuación se establece en este Título y en el Componente Rural.

**ARTÍCULO 451: Normas Generales.** En los asentamientos se aplicarán las siguientes normas:

1. Los asentamientos localizados en áreas de muy alta amenaza por movimientos en masa deberán relocalizarse.
2. Los asentamientos localizados en zonas de alta y media amenaza por movimientos en masa no se permitirá la subdivisión de predios ni la densificación del área actualmente desarrollada.
3. El uso principal en este suelo es vivienda, aceptándose el comercio y los servicios como usos complementarios a la misma.

**PARÁGRAFO:** La Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación, continuará la elaboración en un mediano plazo, de los estudios geológicos y de oferta ambiental del área rural, lo cual permitirá definir los asentamientos rurales concentrados y dispersos localizados en áreas de muy alta, alta y moderada amenaza por movimientos en masa.

Los asentamientos concentrados que de acuerdo a la oferta ambiental puedan continuar establecidos en el área en la cual actualmente se desarrollan, serán delimitados por perímetros.

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

**ARTÍCULO 452: Normas Generales para el Área Suburbana en Zona Plana de Transición.** Las construcciones que se desarrollen en el Área Suburbana en Zona Plana de Transición se podrán adelantar a través de los sistemas de parcelación por loteo individual, conjunto de vivienda en loteo individual abierto y agrupación de vivienda (conjunto horizontal) y deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. En el área suburbana de Parcelaciones de Pance
  - a. Lote de terreno mínimo
    - Para vivienda individual: 5.000 M<sup>2</sup> con 40 metros de frente mínimo
    - Para agrupación: 15.000 M<sup>2</sup> con 75 metros de frente mínimo
  - b. Densidad máxima de viviendas por hectárea
    - En vivienda individual: 5 viviendas por hectárea
    - En agrupaciones: 6 viviendas por hectárea
  - c. Aislamientos, desde el nivel natural del terreno, tanto en vivienda individual como en agrupaciones: laterales 10 metros, antejardín 10 metros y posterior 10 metros.
  - d. Ocupación
    - En vivienda individual: máximo 300 M<sup>2</sup> en primer piso
    - En agrupaciones: 0.06 (o 6 por ciento) sobre el área bruta del terreno.
  - e. Altura máxima
    - En vivienda individual y agrupaciones: 2 pisos
  - f. Índice de construcción
    - En vivienda individual y agrupaciones: 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 600 M<sup>2</sup> de edificación por lote de 5.000 M<sup>2</sup> de extensión y de 1.800 M<sup>2</sup> de edificación por lote de 15.000 M<sup>2</sup> de extensión.
  - g. Estacionamientos en vivienda individual y agrupaciones: dos (2) por cada unidad de vivienda.
  - h. Cesiones en vivienda individual y agrupaciones sobre el área bruta del terreno, así:
    - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación
    - Para parques y zonas verdes: 25%
2. En el área suburbana de asentamientos concentrados de la zona plana.

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

En el caso de asentamientos concentrados y agrupaciones por fuera del sector de Pance Suburbano, en loteos ya iniciados como resultado de procesos de subdivisión debidamente autorizados, se observarán las siguientes normas:

- a. Área del terreno: mínimo 1.000 M<sup>2</sup> de extensión por vivienda, con frente mínimo de 20 metros.
- b. Densidad de viviendas: 5 viviendas por hectárea
- c. Área de ocupación en primer piso: Máximo 150 M<sup>2</sup>
- d. Altura máxima: 2 pisos
- e. Índice de construcción: 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 300 M<sup>2</sup> edificados por vivienda.
- f. Aislamientos: Laterales 5 metros, antejardín 5 metros, posterior 5 metros
- g. Cesiones Obligatorias distribuidas así:
  - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación
  - Para parques y zonas verdes: 21%
- h. No se permiten subdivisiones con lotes de extensión inferior a la que se establece en este numeral. En el caso de loteos individuales abiertos o agrupaciones se debe garantizar por lo menos una vía pública de acceso.
- i. Estacionamientos: Dos (2) por vivienda en las agrupaciones

**PARAGRAFO 1:** En loteos abiertos y agrupaciones, tanto en el área suburbana de parcelaciones como en la de asentamientos concentrados de la zona plana de transición, se requerirá construir sistema de tratamiento de aguas residuales, debidamente autorizado por la autoridad competente.

**PARAGRAFO 2:** Todo sistema de loteo individual o abierto, agrupación o conjunto, deberá garantizar vía pública de acceso y sujetarse a las directrices sobre malla vial previstas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Entidad Municipal Competente. En todo caso, el esquema básico deberá prever una vía por lo menos cada 210 metros; en el evento que por el tipo de asentamiento, por su morfología, sus condiciones de implantación o la topografía, la cesión para vías no requiera los porcentajes establecidos en el numeral 1, literal h, y en el numeral 2, literal g, se

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

compensará con mayor cesión para parques y zonas verdes hasta completar el porcentaje total de cesiones previsto en los respectivos literales. Áreas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, no son computables para las cesiones obligatorias.

**ARTÍCULO 453: Cerramientos Exteriores.** Los cerramientos deberán proporcionar transparencia; no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias. Los desarrollos deberán garantizar por medio del diseño que ni los cerramientos ni las edificaciones interrumpen las visuales hacia los cerros y los Farallones de Cali.

**ARTÍCULO 454: Transitorio.** Para aquellos lotes de terreno que pertenezcan a parcelaciones existentes aprobadas con anterioridad y para las licencias de construcción vigentes a la expedición del presente Plan, se respetarán los tamaños prediales con los cuales fueron aprobados, siempre y cuando desarrollen una vivienda por loteo individual.

**ARTÍCULO 455: Cesiones para Espacio Público.** Las cesiones obligatorias para parques y zonas verdes deberán localizarse a lo largo de las vías públicas, directamente conexas con ellas y sin ningún obstáculo que impida el acceso directo desde la vía, conformando parques lineales, bulevares, paseos o alamedas. También deberán cumplir con las reglamentaciones complementarias sobre arborización y adecuación de estos espacios, que para este efecto expedirá el Alcalde mediante resolución motivada.

**PARAGRAFO:** En caso de nuevos loteos o agrupaciones colindantes con otras vías ya desarrolladas y dado que las vías correspondientes ya estén construidas, tal cosa no exime al nuevo desarrollo de la cesión correspondiente a la vía. En este evento, se podrá optar por una de las tres alternativas siguientes, previa aprobación de la Entidad Municipal Competente.

- a. El nuevo desarrollo construirá una segunda calzada con un separador entre las dos. El separador deberá tener características paisajísticas y el área correspondiente contabilizará como parte de las cesiones obligatorias para espacio público.
- b. El nuevo desarrollo compensará en parques y zonas verdes el área correspondiente a la vía que se deja de construir y todo el conjunto de cesiones se integrarán al espacio público ya conformado, de tal manera que se genere un espacio verde continuo a lo largo de la vía y directamente accesible desde allí.
- c. Se podrá considerar el canje de la vía no cedida y de otras porciones de las cesiones obligatorias en áreas de cordones forestales de contención, en lugar previamente convenido con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Entidad

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

Municipal Competente, de tal modo que se garantice la equivalencia entre los terrenos canjeados, tanto en términos de precio como de extensión.

**ARTÍCULO 456:** La propuesta de localización del espacio público (zonas verdes y vías) a ceder, deberá contar con la aprobación previa de la Entidad Municipal Competente, con base en los criterios expuestos en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 457: Normas Generales para Áreas Suburbanas en el Área de Transición de Ladera.** Las normas contenidas en el presente artículo regulan los asentamientos de ladera calificados como concentrados, suburbanos y parcelaciones por agrupación. Como condición general y obligatoria, todo nuevo desarrollo suburbano en esta área deberá contar con los estudios de suelos y demás estudios requeridos para su aprobación por la autoridad ambiental, requisito sin el cual no se podrá proceder a la solicitud de licencia en la Curaduría Urbana.

1. Normas para vivienda en asentamientos concentrados de ladera
  - a. Lote mínimo: 1.000 M<sup>2</sup> por unidad de vivienda con frente mínimo de 20 metros
  - b. Densidad de vivienda por hectárea: máximo 5 viviendas por hectáreas
  - c. Área ocupada: máximo 150 M<sup>2</sup> en primer piso.
  - d. Altura: Dos (2) pisos
  - e. Índice de construcción: Dos (2.0) sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 300 M<sup>2</sup> de edificación por lote y unidad de vivienda.
  - f. Aislamientos: Laterales 5 metros, antejardín 5 metros, posterior 5 metros.
  - g. Cesiones obligatorias sobre el área bruta del lote, así:
    - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación
    - Para parques y zonas verdes: 21%
  - h. Modalidades de partición: Loteo individual y loteo individual abierto en las zonas calificadas como de asentamientos concentrados. Se permiten agrupaciones en los sectores con procesos de subdivisión ya iniciados, pero en todo caso deberán cumplir con los 1.000 M<sup>2</sup> de extensión mínima por unidad de vivienda, sin sobrepasar las cinco (5) unidades de vivienda por hectárea, ni los correspondientes 1.500 M<sup>2</sup> de edificación por hectárea.
  - i. Estacionamientos: Dos por unidad de vivienda en las agrupaciones, siempre al interior de la agrupación.
  - j. Vía pública de acceso: Es obligatoria la construcción de por lo menos una vía pública de acceso.
2. Normas para parcelaciones en el Área de Transición en Zona de Ladera.

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

En las zonas de transición de la ladera definidas como áreas suburbanas para parcelaciones, sólo se podrán ejecutar edificaciones por el sistema de loteo individual, con una (1) unidad de vivienda por lote, bajo los siguientes requisitos:

- a. Tamaño Predial Mínimo de acuerdo con la pendiente del terreno, así:

| <b>PENDIENTES</b>      | <b>TAMAÑO PREDIAL MÍNIMO M<sup>2</sup></b> |
|------------------------|--|
| Igual o menor al 15%   | 6.000 M <sup>2</sup>                       |
| Entre el 15.01% al 25% | 9.000 M <sup>2</sup>                       |
| Entre el 25.01% al 35% | 12.000 M <sup>2</sup>                      |

- b. Área ocupada en primer piso: máximo 300 M<sup>2</sup>
- c. Altura máxima: Dos (2) pisos
- d. Índice de construcción: 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 600 M<sup>2</sup> por vivienda
- e. Aislamientos: Laterales 10 metros, antejardín 10 metros, posterior 10 metros
- f. Cesiones obligatorias sobre el área bruta del terreno, así:
- Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación.
  - Para parques y zonas verdes: 25%
- Áreas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, no son computables para las cesiones obligatorias
- g. Estacionamientos: 2 por unidad de vivienda

**PARAGRAFO:** No se permitirá la subdivisión predial en lotes menores que los establecidos en el presente artículo. Tanto para lo regulado en el numeral 1 como en el numeral 2 de este artículo, es entendido que los cerramientos deberán proporcionar transparencia por lo menos del 80% y no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias. También son de obligatoria observancia las regulaciones establecidas en el presente Acuerdo. En todo caso, en desarrollos de cualquier tipo dentro del área de transición de la ladera, se dará preferencia a los canjes de cesiones que permitan la construcción, ampliación y fortalecimiento de cordones forestales de contención y se considerará óptima toda propuesta que permita el desarrollo de cordones forestales de contención del asentamiento humano aledaños a la propia parcelación o loteo.

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

**TÍTULO V**

**DE LAS NORMAS PARA PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN SUELOS**  
**RURALES**

**ARTÍCULO 461: Subdivisión Predial Mediante el Proceso de Partición.** Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta en un máximo de cuatro predios. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo de lote que se establece en el presente Acuerdo, para cada Área de Manejo y para los distintos asentamientos que conforman el suelo suburbano. En caso de resultar de la partición, uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

**PARAGRAFO 1:** Toda subdivisión predial en suelo rural estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar. En el caso de los suelos suburbanos, los tamaños mínimos de los predios son los establecidos en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, en concordancia con las densidades que se establecen para cada una de las zonas homogéneas.

**PARAGRAFO 2:** Denomínase Unidad Agrícola Familiar a la vivienda-parcela de tipo rural, en la que sus ocupantes se dedican a actividades agropecuarias de subsistencia y cuyo suelo tiene un gran potencial agrícola, razón por la cual se requiere su identificación, tecnificación y consolidación.

En las Unidades Agrícolas Familiares deberán desarrollarse preferencialmente cultivos intensivos de horticultura, floricultura, entre otros, y sólo se permitirá la construcción de la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio. El Municipio podrá fijar estímulos especiales para el desarrollo agrícola de estas unidades.

**ARTÍCULO 462: Subdivisión Predial Mediante el Proceso de Parcelación.** Entiéndese por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno localizado en el suelo suburbano, ubicado en la zona rural, en cinco o más predios. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente. La parcelación se puede dar por loteo individual o por agrupación. La primera corresponde al proceso de subdivisión en el cual sólo se permite una vivienda en el predio resultante de la parcelación

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

La parcelación por agrupación es la que en un predio resultante se permite agrupaciones de unidades de vivienda con diversas formas de propiedad común.

**ARTÍCULO 463: Vías.** Para adelantar procesos de partición y parcelación, el interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca. Debe cumplir con el proceso de trámite a partir del Esquema Básico que otorgue la Entidad Municipal Competente.

El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima a partir del eje de la vía, que se determina en el Cuadro Normas de Construcción y Ocupación para Áreas Suburbanas y de Vivienda Dispersa en Zona de Transición y de Reserva Forestal, en la reglamentación específica, y será un elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual. La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en el Esquema Básico que se expida para cada desarrollo.

Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

**ARTÍCULO 464: Vinculación al Sistema Vial Existente o Proyectado.** Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en el plan vial municipal.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías arteriales y primarias puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el Plan Vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

**ARTÍCULO 465: Acceso Directo a los Lotes.** Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada o comunal.

**ARTÍCULO 466: Infraestructura de Servicios Públicos.** El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre o cualquier tipo de desarrollo en zona rural, se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas, de acuerdo con el concepto técnico de la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO 467: Disposición de Aguas Residuales.** Todo desarrollo en el suelo rural incluido el suelo suburbano, debe presentar a la entidad competente el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final.

**PARAGRAFO:** En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de recolección y transporte y el tratamiento final.

**ARTÍCULO 468: Tratamiento de Aguas Residuales.** Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio, están obligados a tener un sistema de tratamiento de aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo que garantice como mínimo una remoción del ochenta y cinco por ciento (85%) medidos en DBO (demanda bioquímica de oxígeno) y sólidos suspendidos totales, certificada periódicamente por la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO 469: Área de Cesión y Dotación de Equipamiento Comunitario.** Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, destinadas a conformar cinturones verdes y a la dotación de servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector o el corregimiento. Dichas exigencias se podrán desarrollar en el mismo proyecto o en otros sitios en la zona rural, acorde con las políticas de espacio público que para tal efecto defina el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**PARAGRAFO:** Las parcelaciones que requieran adelantar cualquier modificación o reforma, estarán condicionadas a cumplir con las cesiones obligatorias gratuitas previstas en el presente Acuerdo.

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

**ARTÍCULO 470: Otras Obligaciones.** Las parcelaciones deben cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente, acorde con el concepto técnico de la autoridad ambiental competente. Las áreas a reservar para cobertura boscosa, exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto, y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.

**ARTÍCULO 471: Parámetros de Construcción.** Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo se regirán por las normas establecidas en el presente Libro para cada Área de Manejo y asentamientos suburbanos.

**ARTÍCULO 472: Paramentos y Retiros.** Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los paramentos y retiros mínimos establecidos en el presente Acuerdo y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.

La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

**ARTÍCULO 473: Licencia de Construcción.** Toda partición, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, previo trámite del Esquema Básico o línea de demarcación, según el caso, que se adelante ante la Entidad Municipal Competente, o la entidad que haga sus veces. Para el caso de los suelos suburbanos, las licencias serán expedidas por los curadores urbanos.

**ARTÍCULO 474: Exigencias Adicionales.** Para todo proyecto de magnitud considerable o plan especial, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se podrán hacer exigencias adicionales en lo relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos, entre otros.

**ARTÍCULO 475: Incorporación del Espacio Público Resultante.** La incorporación del espacio público resultante del proceso de parcelación se hará a través del registro de la escritura de transferencia de propiedad de dichas áreas a favor del municipio. Cuando las cesiones obligatorias de espacio público en zonas suburbanas sean pagadas en dinero, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo y el procedimiento que para el efecto adopte el municipio, los recursos se destinarán exclusivamente a la adquisición de suelo para espacio público en el mismo sector, previo concepto de la Entidad Municipal Competente, o quien haga sus veces.

**ACUERDO 069 DE 2000**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ÁREA DE MANEJO DE TRANSICIÓN**

**ARTÍCULO 476: Cesiones para Parcelaciones Existentes o en Proceso.** Todas las parcelaciones concentradas existentes o en proceso de consolidación anteriores al presente Acuerdo y que no hayan efectuado las cesiones correspondientes para espacio público, deberán realizar el procedimiento de cesiones de acuerdo con lo establecido en la norma reguladora vigente al momento de su ejecución.

Las cesiones correspondientes a zonas verdes se destinarán a generar un área de protección paralela al límite del predio del asentamiento, que tendrá un ancho mínimo de diez (10) metros, la cual deberá ser arborizada.

Las cesiones para vías serán las señaladas en el sistema vial, en el presente Acuerdo

**PARAGRAFO:** En caso que las cesiones no se puedan efectuar en el mismo predio por las características del espacio construido, se deberá pagar dichas cesiones en dinero que serán destinados exclusivamente a este fin. Los dineros correspondientes al pago de las cesiones serán administrados a través de un fondo especial con destinación específica, conforme a la Ley.

Ver circulares generales.