



CIRCULAR

512038

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'.



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