



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 14610

FICHA NORMATIVA PCSO-PN-143 D

28 NOV. 2008

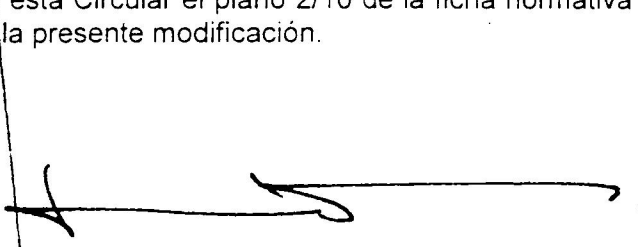
Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades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

Que mediante Circular 007456 del 27 de junio de 2007, este Departamento Administrativo modificó la localización de las sub-áreas 2 y 3 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-143 D adoptada mediante Acuerdo 115 de 2003, por una contradicción entre la caracterización y los aprovechamientos asignados en dicha ficha.

Que con base en la doctrina aplicada, se encuentra que en los predios ubicados entre las Calles 1ª.B y 1ª.C con Carreras 68 y 69, se presenta una contradicción en la caracterización de las sub-áreas 1 y 2, ya que los predios ubicados en la sub-área 1 corresponden a la consolidación de loteo individual mientras que en la 2, se permite el desarrollo de agrupaciones por presentar una predialidad mucho mayor.

En consecuencia, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el municipio de Santiago de Cali, ante la contradicción existente, establece que los predios ubicados entre las Calles 1ª.B y 1ª.C entre Carreras 68 y 69, les corresponde los aprovechamientos de la sub-área 2.

Hace parte integral de esta Circular el plano 2/10 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-143 D, con la presente modificación.



JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Milán Orozco, Subdirector de POT y Servicios Públicos

República de Colombia



Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR 00745827 JUN. 2007

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

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

Fecha: Santiago de Cali, 25 de Junio de 2007

Ref.: Ficha Normativa PCSO-PN-143-D.

La Arquitecta Olga Milena Cadavid B., mediante comunicación radicada No. 005116 del 18 de Mayo de 2007, solicita concepto para la aplicación normativa para el predio localizado en la Calle 1ª. Oeste No. 69-32, correspondiente a la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCSO-PN-143-D, Pieza Urbana de la Ciudad Sur Occidental, Sub-área 1, donde hay contradicción entre la caracterización de las sub-áreas 2 y 3 y los aprovechamientos, porque en una de ellas figura una caracterización de asentamiento humano de desarrollo incompleto donde no existe tal y en la otra Sub-área se dan aprovechamientos de conjuntos y loteos individuales con altura máxima de cinco (5) pisos en una zona de ladera donde se encuentran dichos asentamientos.

De acuerdo con lo anterior, este Departamento Administrativo procedió a estudiar la Ficha mencionada encontrando procedente la solicitud porque conlleva a la existencia de una contradicción en la aplicación normativa y como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, corrige la ubicación de los números de las Sub-áreas 2 y 3, en el plano 2/10. El cuadro de aprovechamientos no sufre modificaciones.

Forma parte de esta circular el plano 2/10, Sub-áreas de manejo integral del Polígono Normativo.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director

Revisó: - Arq. Helena Londoño Gómez, Subdirectora del POT y Servicios Públicos *HL*.

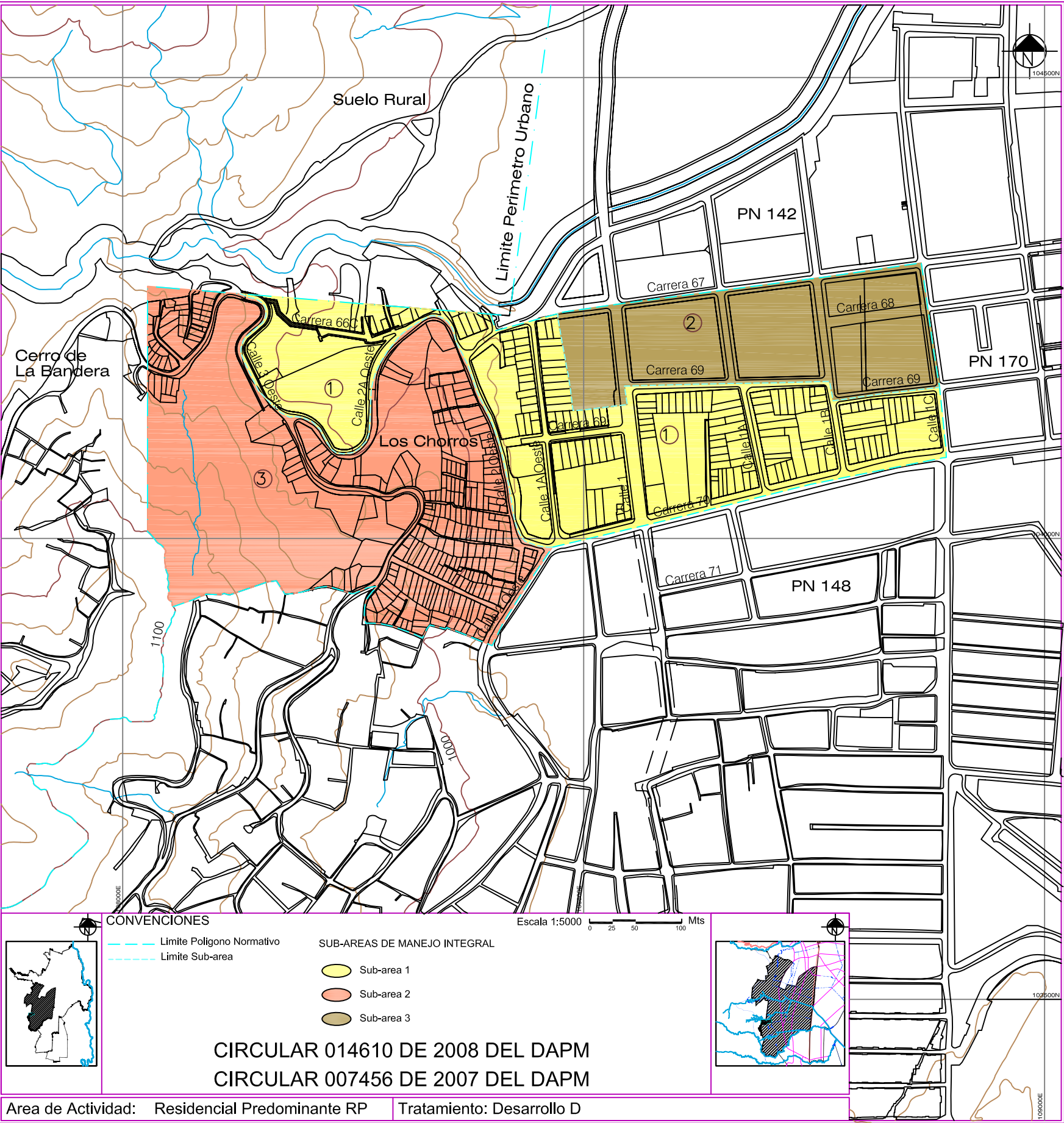
FJBH

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-143-D
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 23.85
Barrio(s): Sector Los Chorros(1803), Sector Alto de Los Chorros(1890)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 143, presenta un Ajuste y Precisión Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:de la Ciudad Sur-Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-143-D
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 23,85
Barrio (s): Sector los Chorros (1803) y Sector Alto de los Chorros (1890)	Hoja 3/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.1. SISTEMA AMBIENTAL
Sistema de Areas protegidas. (Art. 36) * Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42). * Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Presencia de quebrada, ancho mínimo de 15 metros desde el borde del cauce. Las riberas de los ríos deberán conservarse libres de construcciones. Se prohíbe la pavimentación de la zona de protección de las quebradas, lo mismo que su utilización, como estacionamiento.
1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
Servicio de Acueducto * Infraestructura de Acueducto existente: Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: * Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Servicio de Aseo * Servicio de Zona Sur Servicio de Energía * Infraestructura de Energía Energía existente: Servicio de Gas * Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi de 6": No Existe * Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de noviembre de 2001: Ramal 2" sobre la Carrera 70 calzada sur entre Calle 1C y 1. * Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: No existe, Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de noviembre de 2001. * Servicio a Gas: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de noviembre de 2001 alimentado de la estación reguladora Caldas (ubicada en el espacio público por definir). Servicio Telefónico * Infraestructura de Teléfonos existente: Normas Aplicables * Generales: Artículos 53, 54, 56, 59 * Aislamientos: Artículo 60 * Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379 * Esquema Básico de Implantación: Artículo 252 * Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413 Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
Subsistema Vial Vías Vehiculares * Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71) .-Vías arterias secundarias: Cra 70 , Calle 1 (Ave. Circunvalar) * Antejardines: VIR, VAP, VAS y VC = 5.00 m; VL = 3.50 m; VL (VIS) = 2.50 m * Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3) * Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño. * Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): cruces Calle 1 (Ave. Circunvalación) con Cra 70. * Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón. * Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar). * Vías marginales de los ríos (Art 87, 341): El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los ríos; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén. * Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91: El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139). * De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Tránsito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:de la Ciudad Sur-Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-143-D
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 23,85
Barrio (s): Sector los Chorros (1803) y Sector Alto de los Chorros (1890)	Hoja 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)
Cruces Peatonales * Soluciones peatonales a desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas), que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vías locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts. Parqueaderos y Estacionamientos Públicos * Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público. * Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas. * Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366. Sistema de Transporte de Pasajeros * Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109, 110, 111, 112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento CONPES 3166 de mayo 23 del 2002. Programas y Proyectos * Artículo 67 anexo 4, 1 anexo 6 Nota: en los casos en que elementos del patrimonio paisajístico, ambiental u otros coincidan con el trazado del sistema vial, éste será ajustado al momento de proponerse el respectivo Esquema Básico.
1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO
El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos PROGRAMA : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos de Protección de Laderas del ámbito urbano. Este programa propone para los espacios públicos de protección de las laderas del ámbito urbano: la reubicación de las viviendas localizadas en suelos de amenaza y riesgo alto por movimiento de masas, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de vías perimetrales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización, buscando convertirlos en bordes urbanos. Proyecto: - Parque de borde Los Chorros, entre la línea del perímetro urbano que actúa como límite del polígono y la calle 3 Oeste. PROGRAMA : Desarrollo de Parques Sectoriales y Locales. Este programa propone para los parques sectoriales y locales, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Proyectos: - Parques sectoriales y locales desarrollados como cesión pública de la subárea 3. PROGRAMA : Consolidación de Parques Locales. Este programa propone para la consolidación de los parques locales existentes, su diseño urbano y paisajístico, y su mejoramiento dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Proyectos: - Parque local ubicado sobre la A156. - Parque local ubicado sobre la esquina de la calle 2 Oeste con carrera 70. Subsistema de Elementos de Movilidad PROGRAMA: Consolidación de Avenidas principales del ámbito urbano. Este programa propone para la consolidación de avenidas principales, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización. Proyecto: - Avenida principal Circunvalación (Calle 1°), entre carreras 67 y 70. PROGRAMA: Consolidación de Avenidas Sectoriales. Este programa propone para la consolidación de avenidas sectoriales, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización. Proyecto: - Avenida sectorial carrera 70 entre calles 1° (Av. Circunvalación) y 1C. PROGRAMA : Consolidación de calles residenciales. Proyecto: - Calle residencial localizada sobre la carrera 68 entre calles 1B y 1C. PROGRAMA : Consolidación de calles locales interconectoras de espacio público. Proyectos: - Calle interconectora localizada sobre la carrera 67 entre calles 1° (Av. Circunvalación) y 1C. - Calle interconectora localizada sobre la calle 1C entre las carreras 67 y 7

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:de la Ciudad Sur-Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-143-D
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 23,85
Barrio (s): Sector los Chorros (1803) y Sector Alto de los Chorros	Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)
1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)
PROGRAMA:Reordenamiento y Mejoramiento Integral de calles comerciales. Proyectos: - Calle comercial localizada sobre la carrera 67 entre la calle 1° (Av. Circunvalación) y la línea de perímetro urbano que es límite del polígono. - Calle comercial localizada sobre la carrera 70 entre las calles 1° (Av. Circunvalación) y 2 Oeste. - Calle comercial localizada sobre la calle 2 Oeste (Av. Los Chorros) entre la carrera 70 y la calle 3 Oeste. - Calle comercial localizada sobre la calle 3 Oeste entre las carreras 67 y 72.
1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
El Sistema de Equipamientos Colectivos está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. PROGRAMA:Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial. Proyectos: - Equipamiento sectorial existente entre las calles 1B-bis y 1C con carreras 68 y 69. - Equipamiento sectorial existente sobre la esquina de la calle 1° con carrera 70 . PROGRAMA:Consolidación de Centralidades de Cuarto orden. Proyecto: - Centralidad de cuarto orden localizada en los predios con fachada frente a la carrera 70 entre calles 1° y 2B. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo de vida ciudadana. PROGRAMA:Desarrollo de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local. Proyecto: - Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la calle 1° (Av. Circunvalación) entre carreras 67 y 70. - Equipamiento local ubicado en los predios con fachada sobre el parque local existente al interior del polígono, sobre las vías locales calle 1B entre carreras 68 y 69. PROGRAMA:Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local. Proyecto: - Equipamientos sectoriales y locales, ubicados sobre el parque de borde Los Chorros, en un área que no supere el tres por ciento (3%) del área neta del mismo.
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL
* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164). De los bienes de interés cultural del Municipio: Especies Arboreas (Art. 172) * Se deberá preservar las especies arboreas existente, tanto en los espacios públicos como privados.
1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.
Programas y Proyectos en las Piezas Urbanas (Art.228) PROGRAMA : Consolidación Urbana Proyecto : Edificación de los vacíos urbanos existentes. PROGRAMA : Mejoramiento de laderas. Proyecto : Reubicación de los asentamientos de los sectores de Los Chorros Reubicación de las viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo. Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros Mejoramiento integral de los asentamientos de desarrollo incompleto con riesgo mitigado a bajo. PROGRAMA : Infraestructura Vial a Corto Plazo Proyecto : Avenida Circunvalación entre Calle 65 y 70 PROGRAMA : Protección de los Cerros y de los Ríos Proyecto : Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros Arborización de los cerros Recuperación y mejoramiento de las márgenes de las quebradas menores. Mitigación de la erosión de los cerros. Este polígono deberá remitirse a lo que se establezca en el estudio de microzonificación sísmica de Cali (art. 232, 2:

FICHA NORMATIVA URBANA

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS	
2.1. AREA DE ACTIVIDAD	
* Area de Actividad Residencial Predominante. (Arts. 258 y 259)	
2.2. USOS	
Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes áreas: * Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 30% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local o vecinal, deberán desarrollarse en los predios con fachada frente a la carrera 70 entre calles 1° y 2B, dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial. De ámbito sectorial en los predios frente a las Vías Arterias Secundarias, Calle 1 y Cra 70, en soluciones de conjunto. En ambos casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En Loteo Individual solo se permite usos de ámbito Local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales. * En las demás vías donde no aplican los usos diferentes a la vivienda, los predios con usos comerciales y de servicios existentes, que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente podrán continuar funcionando, siempre y cuando no cambien el uso, ni efectúen modificaciones, ni caucen impactos urbanos, sociales y ambientales. * Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000 * Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumpla con un Plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la Autoridad Ambiental competente. * La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las Zonas de Desarrollo Turístico prioritario. * Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.	

3.1. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO							
* Tratamiento: Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281). Presentados (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento							
* Subárea 1: Desarrollada por sistemas de No Agrupación en Loteo Individual o en Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos. Consolidar con el mismo sistema.							
* Subárea 2: A Desarrollar por Agrupaciones en Conjuntos Verticales u Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual o en Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos.							
* Subárea 3: Desarrollada con asentamientos en sistema de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se deben adelantarse Programas de Reordenamiento para la regularización física o su reubicación.							
3.2. APROVECHAMIENTOS(1)							
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)					
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2				SUB-AREA 3
		NO AGRUP.	AGrupACIONES			NO AGRUP.	NO AGRUP.
		GENERAL	MULTIF.	UNI-BIF.	OTROS USOS	GENERAL	GENERAL
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,30	0,43	0,60	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCC.(I.C)	1,92	...	1,50	...	1,50	...	...
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	3	5	5	2
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	TRES (3) PISOS o 9 METROS SOBRE LA CALLE 1 Y CRA 70					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6,00	...			12,00	6,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	72,00	...			252,00	72,00
ASLAMENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso hasta el doceavo.					
ASLAMENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = 0,00 metros Del 3o. al 5o. piso = 4,50 metros Escalonado					
(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos							
(2).- Sobre Area Neta (A.N.)		(3).- Sobre Area Util (A.U.)		(*) Serán definidas por el Plan Parcial.			
3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA							
* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal N° 0111 del 26 de Junio de 2003.							
3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES							
* El Polígono no será receptor de derechos de construcción y desarrollo.(Art. 389 parág.3)							
3.5. CESIONES OBLIGATORIAS							
* Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 281 numeral 1 - 2 y 343 del POT, discriminadas así: -Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación. -El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente.							
* Cuando se adelanten Planes Parciales sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área útil y lo correspondiente por concepto de mayor densidad, si es del caso (Art.343)							

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur-Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-143-D
Comuna (s):	18	Area del Polígono Normativo (ha):	23,85
Barrio (s):	Sector Los Chorros (1803) y Sector Alto de los Chorros (1890)		Hoja 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR
* Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en el Artículo 329, 330, 331, 378 y 379.
3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION
* En este Polígono Normativo, los vacios urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para cada Sub-área en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público. * Para el desarrollo de comercio de ambito sectorial sobre la Calle 1a y Cra 70, los proyectos deben ser resueltos a manera de conjuntos o agrupaciones. * Los desarrollos en Loteo individual sobre terreno pendiente podrá realizar sistema vial peatonal, solucionando la exigencia de parqueaderos en bahias. * Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques. Los proyectos bajo sistema de Agrupación se adelantarán con un área útil máxima de dos (2) Has. rodeada por espacio público. (Art.281)
3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS
AREA COMUNAL DE USO PRIVADO * Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS * Deberán tener un ancho mínimo de seis (6,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, deberá ser como mínimo de dos (2) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6,00) metros. AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES * Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa. * Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT. FRENTE DE EDIFICACION * En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros. PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB) * La portería y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunales. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su desalojo y recolección de las basuras. * La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) m2 para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) m2 por cada quince (15) viviendas adicionales.
3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
AREA COMUNAL DE USO PRIVADO * Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) m2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) m2 como mínimo. SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS * La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros. GENERALES * Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos. * En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda. * Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles. * En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m2 y lado menor de 2 metros. ESTACIONAMIENTOS * Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente: .-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas. .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda * En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur-Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-143-D
Comuna (s):	18	Area del Polígono Normativo (ha):	23,85
Barrio (s):	Sector Los Chorros (1803) y Sector Alto de los Chorros (1890)		Hoja 8/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL P.O.T.

* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos. * Los predios pertenecientes a urbanizaciones de vivienda aprobadas con licencia de urbanización vigente y que hallan efectuado las cesiones de vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustandose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha. Para las Parcelaciones se les respetará las condiciones de edificabilidad con que fueron aprobados. * Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se regirán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.
--

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno. * No se permitirá incrementar alturas por liberación de espacio público. (Art. 389 parág.3) * Las estaciones de servicio y de lubricación podrán desarrollar la altura que generan dichos proyectos o actividades. * Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.
--

4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

* Cuando en el Polígono, se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s) según el caso: a. Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor o igual a la permitida en el tratamiento, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, conservando en el otro costado el aislamiento lateral requerido. Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona. b. Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso. c. Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

4.3. ANTEJARDINES

El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación, y valores paisajísticos, por lo tanto: * Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371) * No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines ni en zonas de aislamiento. Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardin ajustandose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales, y frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardin. * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejard * Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardin hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia. * Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén. * Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda. * No se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín. En la Sub-área 2, para habilitar las soluciones bifamiliares podrá ocupar el antejardin con escalera en las condiciones que establece la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

4.4. VOLADIZOS

* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín . * En predios sin antejardín: Sera el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts.con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.
--

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur-Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-143-D
Comuna (s):	18	Area del Polígono Normativo (ha):	23,85
Barrio (s):	Sector Los Chorros (1803) y Sector Alto de los Chorros (1890)		Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)
4.4. VOLADIZOS (Cont.)
* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.
4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS
* Los conjuntos horizontales y verticales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a una (1) o más vías vehiculares de carácter Arterial Principal, Arterial Secundaria y Colectora, deberán plantear usos o fachadas hacia el exterior con accesos sobre el frente de estas vías, independientemente del lugar de acceso al conjunto. * Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar vía peatonal con los criterios establecidos en el Art. 351.
4.6. AISLAMIENTOS POSTERIORES
* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción. * En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.
4.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS.
* Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda en la Sub-área 1. * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda. * En la Sub-área 2, zona de pendiente con acceso peatonal no se exigirá parqueadero para residentes, donde solamente se permitirá vivienda Uni o Bifamiliar. El proceso de regularización vial y urbanística definirá los sitios y cantidad de estacionamientos en playa. * En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso). * En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos de residente o visitante, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT. * Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones y adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT. * Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio. * Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual con áreas iguales o menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio. * Para el desarrollo de comercio sobre la Calle 1 y Cra 70, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente. * El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml. * Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.
4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS
* En todas las áreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda. En terreno pendiente podrá habilitarse como vivienda el semisótano siempre y cuando se garantice la adecuada ventilación e iluminación de los espacios internos. * Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación. * Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización. * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y * La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud. * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.
4.9. CHAFLANES
* En todas las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín se debe dejar un chaflán de tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del primer piso.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur-Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-143-D
Comuna (s):	18	Area del Polígono Normativo (ha):	23,85
Barrio (s):	Sector Los Chorros (1803) y Sector Alto de los Chorros (1890)		Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)															
4.9. CHAFLANES (Cont.)															
* En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chaflán.															
* Si las dos vías que conforman una esquina tienen secciones transversales de diez (10,00) metros, el chaflán a exigir será de sólo dos con cincuenta (2,50) metros.															
* Si una de las vías que conforman una esquina tiene antejardín y la otra no, sólo se exige chaflán de dos con cincuenta (2,50) metros cuando la sección del antejardín sea menor a dos con cincuenta metros (2,50) metros y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos (2,00) metros.															
4.10. INDICES DE HABITABILIDAD															
* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS															
4.11. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.															
* Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas, medidas desde el primer piso:															
<table><tr><th>ALTURA EDIFICACION.</th><th>LADO MINIMO</th><th>AREA</th></tr><tr><td>Del 1er al 2o piso</td><td>2,00 metros</td><td>6,00 m2</td></tr><tr><td>Del 3er al 5o. Piso</td><td>3,00 metros</td><td>9,00 m2</td></tr><tr><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></table>	ALTURA EDIFICACION.	LADO MINIMO	AREA	Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2	Del 3er al 5o. Piso	3,00 metros	9,00 m2	X	X	X	<table><tr><td>* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificación(adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml</td></tr></table>		* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificación(adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml
ALTURA EDIFICACION.	LADO MINIMO	AREA													
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2													
Del 3er al 5o. Piso	3,00 metros	9,00 m2													
X	X	X													
* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificación(adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml															
4.12. ALTURA DE ENTREPISO															
* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.															
4.13. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS															
Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del primer piso.															
OBSERVACIONES															
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.															
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000															