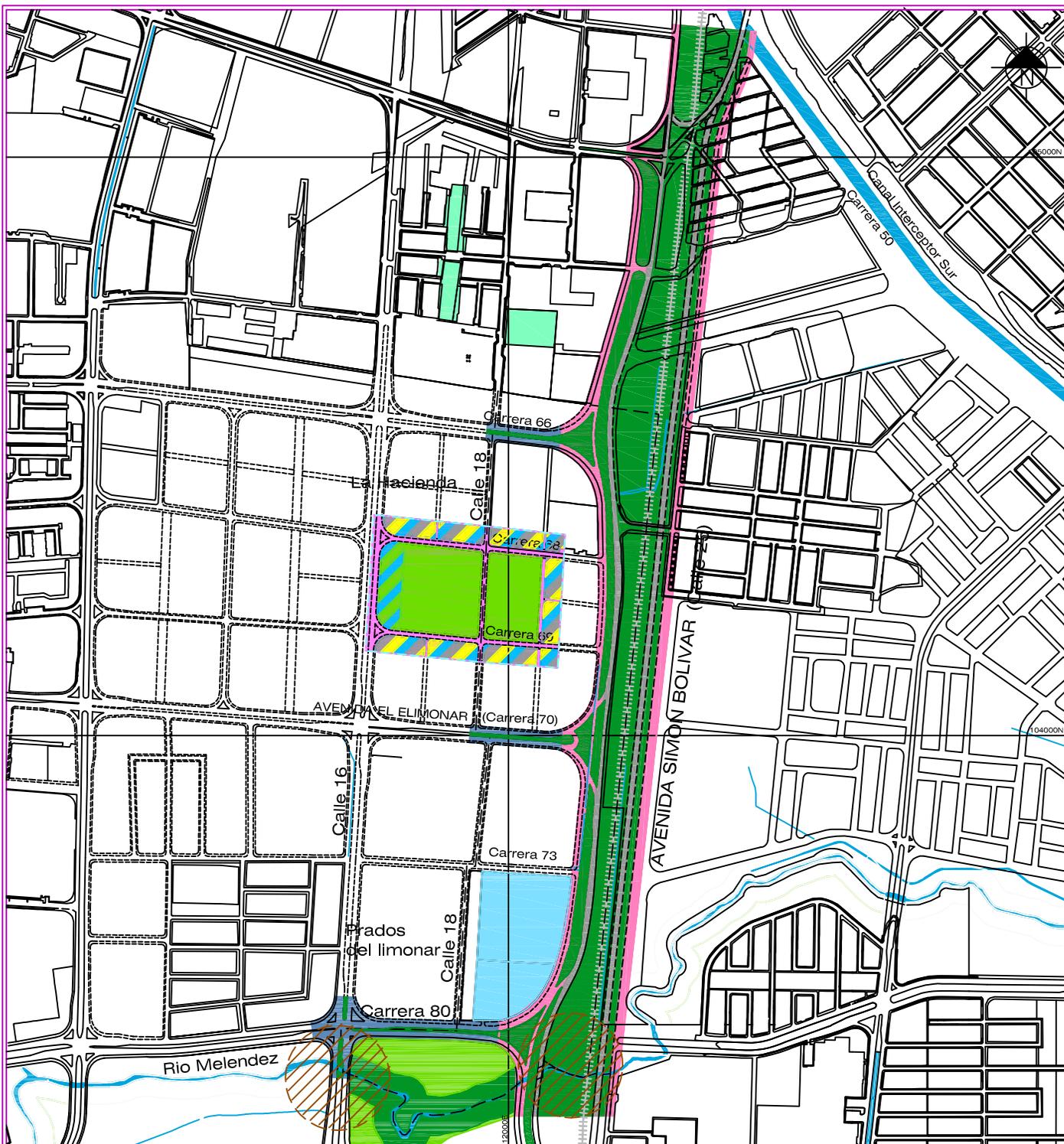


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-145-CCP
Comuna (s): 16,17	Area del Polígono Normativo (ha): 32.58
Barrio(s): La Hacienda(1784), Cañaverales-Los Samanes(1786), Prados del Limonar(1794), Ciudad 2000(1697)	Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES	<p>SISTEMA AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Área Protectora de Corrientes Área Cubierta con Arbolización 	<p>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de Acueducto Tanque Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario PTAR Infraestructura de Energia Alta Tension 115kV Media Tension 13.2kV Subestacion Electrica Torres de Energia Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador 	<p>SISTEMA VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Via Inter-Regional (VIR) Via Arterial Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VC) Via Local Cicloruta Corredor Troncal del S.I.T.M. Interseccion con Espacio Publico 	<p>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> Espacio Publico Urbano Espacio Publico Sectorial Espacio Publico Local Equipamiento Urbano Existente Propuesto Equipamiento Sectorial Existente Propuesto Equipamiento Local Existente Propuesto Equipamiento SITM Propuesto Eq. Sect y Ep. Sect Eq. Sect - Eq. Local y Vivienda 	<p>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Immuneble <p>CENTRALIDAD DE CUARTO ORDEN</p> <ul style="list-style-type: none">
---------------------	---	--	--	---	---

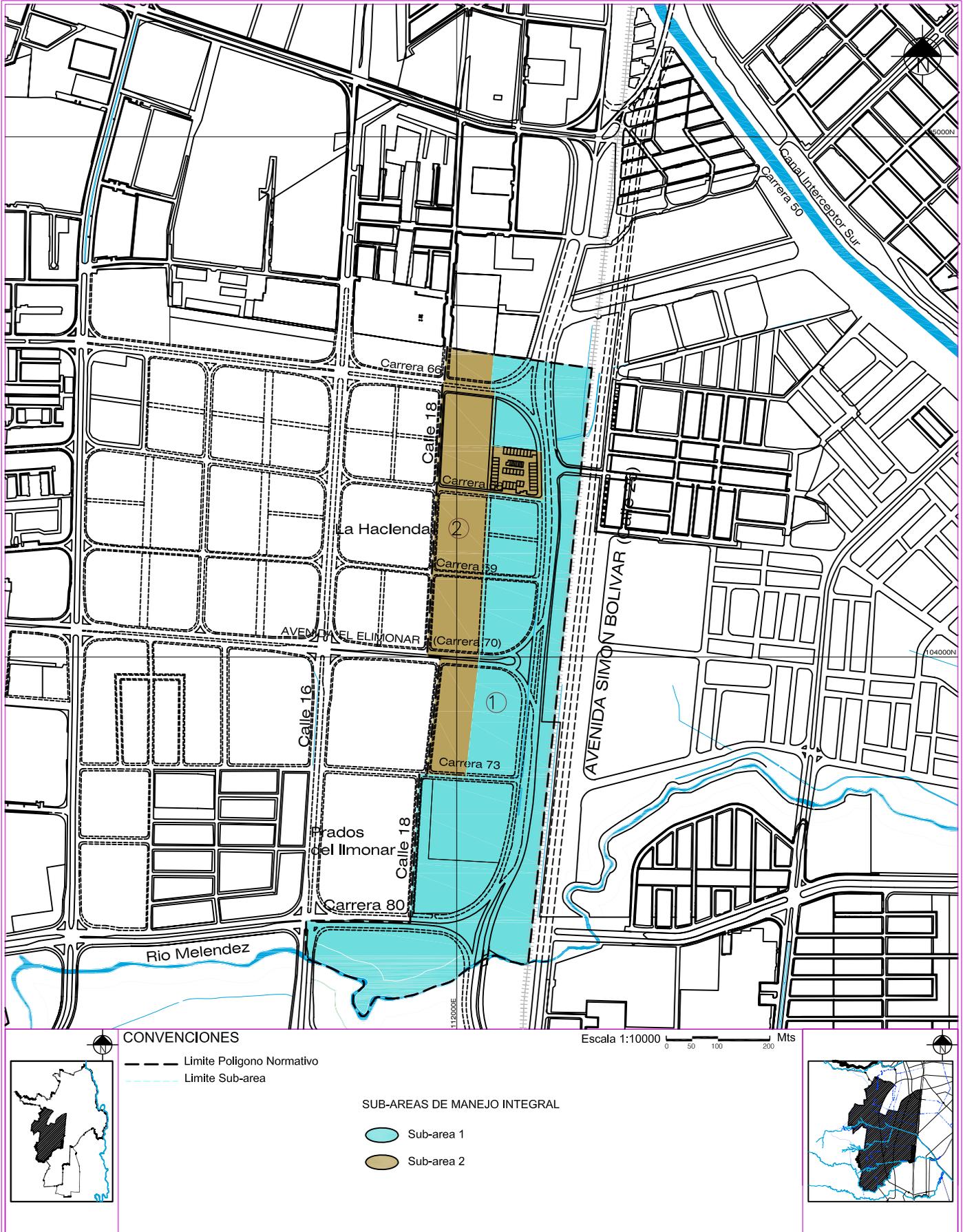
Area de Actividad: Residencial Neta RN Tratamiento: Consolidacion con Cambio de Patrom CCP

*La delimitacion de este Polígono Normativo 145, presenta un Ajuste y Precision 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 de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-145-CCP
Comuna (s): 16,17	Area del Polígono Normativo (ha): 32.58
Barrio(s): La Hacienda(1784), Cañaverales-Los Samanes(1786), Prados del Limonar(1794), Ciudad 2000(1697)	Hoja 2/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Consolidacion con Cambio de Patrom CCP
--	---

*La delimitacion de este Polígono Normativo 145, presenta un Ajuste y Precision 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: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-145-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha) 32,58
Barrio (s): Sector La Hacienda (1784) Cañaverales Los Samanes (1786) Prados Limonar (1794)	
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): Margen izquierda del Río Melendez (30 mts medidos desde el borde del cauce)

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 septiembre de 2001: Ramal 3" sobre la carrera 61 calzada sur entre calle 18 y 16. Ramal 2" sobre la carrera 68 calzada norte entre calle 18 y 16, sobre la calle 18 calzada occidental entre carrera 63 y 70.

* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001.

* Servicio a Gas: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001 alimentado de la estación reguladora Capri (ubicada en el espacio público de la carrera 72 con calle 11A).

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 interregionales: Corredor interregional de transporte masivo-Calle 25.

.-Vías arterias principales: Calle 25.

.-Vías arterias secundarias: Carrera 66 y 70.

* 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): Cruce Calle 25 con Cra. 80

* 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 del Río Melendez, las vías marginales son de carácter obligatorio; 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 zonade 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 Transito 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:	Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-145-CCP
Comuna (s):	17	Area del Polígono Normativo (ha)	32,58
Barrio (s):	Sector La Hacienda (1784) Cañaverales Los Samanes (1786) Prados Limonar (1794)		Hoja 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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 COMPE 3166 de mayo 23 del 2002.

Corredor Pretroncal : Carrera 80, Calle 16 y 25.

* Areas de transición de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte (Art. 114)

Cruces de la Calle 16 y 25 con Cra 80.

Programas y Proyectos

* Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

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.

* Para este Polígono se ha previsto la inclusión de una estructura de parques sectoriales, según Esquema Básico 8-H 14-B.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

PROGRAMA : Consolidación de Espacios Públicos Lineales sobre el Area Forestal Protectora de Ríos del ámbito urbano.

Este programa propone para los espacios públicos lineales de los Ríos de ámbito urbano, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de vías marginales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Parque Lineal de la Río Meléndez, entre las calles 16 y 25.

PROGRAMA: Desarrollo de Espacios Públicos Lineales de Protección de la Línea Férrea, del ámbito urbano.

Este programa propone para los espacios públicos de protección de Línea Férrea, del ámbito urbano: su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de andenes, senderos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyectos:

- Parque Lineal Línea Férrea Cali - Popayán entre carrera 66 y cauce del río Meléndez.

PROGRAMA : Desarrollo de Parques del ámbito sectorial.

Este programa propone para los parques sectoriales, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Parque sectorial localizado entre las calles 18 y 20 y entre las carreras 68 y 69.

Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA: Desarrollo de Avenidas con S.I.T.M. del ámbito urbano.

Este programa propone para el desarrollo de avenidas con S.I.T.M.: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, ciclovía, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Corredor Pretroncal calle 25 entre la carrera 66 y el cauce del río Meléndez.

PROGRAMA: Desarrollo de Intersecciones del S.I.T.M. con espacio público, del ámbito urbano.

Este programa propone para el desarrollo de Intersecciones del S.I.T.M. con espacio público: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, ciclovía, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Intersección de la calle 25 con el cauce del río Meléndez.

PROGRAMA: Desarrollo de Intersecciones con espacio público, del ámbito urbano.

Este programa propone para el desarrollo de Intersecciones del S.I.T.M. con espacio público: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, ciclovía, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Intersección de la calle 16 con el cauce del río Meléndez

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-145-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha) 32,58
Barrio (s): Sector La Hacienda (1784) Cañaverales Los Samanes (1786) Prados Limonar (1794)	Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

PROGRAMA: Desarrollo de Avenidas sectoriales.

Este programa propone para el sistema de avenidas sectoriales, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyectos:

- Avenida sectorial carrera 66 entre calles 18 y 25.
- Avenida sectorial carrera 70 entre calles 18 y 25.
- Avenida sectorial carrera 80 entre calles 16 y 25.

PROGRAMA: Desarrollo de calles locales interconectoras de espacio público.

Proyectos:

- Calle interconectora localizada sobre la carrera 68 entre calles 18 y 25.
- Calle interconectora localizada sobre la carrera 69 entre calles 18 y 25.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 18 entre la carrera 66 y el cauce del río Meléndez.

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 del ámbito sectorial.

Proyecto:

- Equipamiento sectorial existente sobre la esquina de la calle 25 con carrera 80 .

PROGRAMA: Desarrollo de Centralidades de cuarto orden.

Proyecto:

- Centralidad de cuarto orden localizado entre las calles 18 y 20 y entre las carreras 68 y 69. En los predios con fachada sobre estas cuatro vías y alrededor del parque sectorial a desarrollar, se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito local y sectorial, y, comercio al detal de ámbito vecinal, buscando desarrollar un Núcleo de vida ciudadana.

PROGRAMA: Desarrollo de Equipamientos Propuestos del ámbito urbano y sectorial.

Proyectos:

- Equipamiento urbano y sectorial, localizado sobre los predios que colindan con la calle 25 entre carreras 66 y 80.
- Equipamiento urbano y sectorial, localizado sobre los predios que colindan con la carrera 80 entre calles 16 y 25.

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.

De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

* Debe conservarse libre de construcciones y su utilización como estacionamiento.

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 : Parques Lineales

Proyecto : Adecuación del Parque Lineal a lo largo del Río Meléndez.

Mejoramiento y construcción de los tramos faltantes de los jarillones a lo largo del Río meléndez.

PROGRAMA : Infraestructura Vial a corto plazo

Proyecto : Construcción de la Calle 16 entre cras 50 y 100.

Construcción de la Carrera 70 entre Calles 5 y 25

Construcción de la Carrera 80 entre Avenida Circunvalación y Calles 25

PROGRAMA : Protección de los Cerros y de los Ríos.

Proyecto : Recuperación y mejoramiento de las márgenes de los Ríos Meléndez.

Construcción de la Carrera 70 entre Calles 5 y 25

PROGRAMA : Saneamiento Ambiental de los Ríos Meléndez y Cañaveralejo

Proyecto : Descontaminación del Río Meléndez

Mantenimiento y adecuación de los cauces de los ríos.

Este polígono deberá remitirse a lo que se establezca en el estudio de microzonificación sísmica de Cali (art. 232, 233)

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-145-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 32,58
Barrio (s): Sector La Hacienda (1784) Cañaverales Los Samanes (1786) Prados Limonar (1794)	Hoja 6/10

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Arts. 257 y 259)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes áreas:

* Frente a la vía principal Calle 25, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. No aplican los códigos 5020, 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530.

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local y sectorial, deberán desarrollarse en los predios alrededor del espacio público o parque sectorial a desarrollar y en los predios entre las Calles 18 y 20 y entre las Carreras 68 y 69, dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial. Igualmente en los predios frente a las Vías Arterias Principal y Secundaria. 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 o propuestas 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.

* 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 cumplan 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 permitira la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masi

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Consolidación con Cambio Patrón (Art. 291). Presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de Agrupaciones de Conjunto Horizontal, se consolidará por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales para vivienda u Horizontales para otros usos.

* **Subárea 2:** Por Desarrollar en sistemas de Agrupaciones en Conjuntos Verticales y Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)				
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2		
		AGRUPACIONES		AGRUPACIONES	NO AGRUP.	
		MULTIF.	OTROS USOS	MULTIF.	UNIF-BIF.	GRAL
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,60	0,30	0,43	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,60	2,40	2,40	2,40	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS FRENTE A LA CALLE 25 Y TRES (3) PISOS o 9 METROS FRENTE A LA CRA 66 Y 70				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	...	...	12,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...	...	...	...	252,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso hasta el doceavo.				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros		Escalonado		
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros				
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros		Desde el primer piso		
		Del 9o. al 12o. piso = 7,50 metros				

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S., no V.I.S. y otros us

(2).- Sobre Area Neta (A.N.)

(3).- Sobre Area Util (A.U.)

(*) Serán definidas por el Plan Parcia

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

* La Sub-área 1 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los índices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

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. 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 util y lo correspondiente por concepto de mayor densidad, si es del caso (Art.343)

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.

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-145-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 32,58
Barrio (s): Sector La Hacienda (1784) Cañaverales Los Samanes (1786) Prados Limonar (1794)	Hoja 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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 ámbito sectorial, sobre la Cra 66, 70 y Calle 25 los proyectos deben ser resueltos a manera de conjuntos o agrupaciones. En loteo individual o locales independientes aplican los usos de carácter local que no generen impactos sociales, urbanis y ambientales.
- * 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.

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES

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 esta 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.

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 cumplir con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.

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-145-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 32,58
Barrio (s): Sector La Hacienda (1784) Cañaverales Los Samanes (1786) Prados Limonar (1794)	
Hoja 8/10	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL POT.(Cont.)

- * 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.
- * 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.
- * Frente a las vías Arteriales Secundarias Cra 66 y 70 se permitirá incrementar en dos (2) pisos. Frente a las vías Arteria Principal Calles 25 se permitirá incrementar en cuatro (4) pisos, por liberación de espacio público.
- * Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los dos beneficios para incrementar la altura (Liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).
- * 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 antejardín 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 antejardín.
 - * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
 - * Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín 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.
 - * En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.

4.4. VOLADIZOS

- * En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .
- * En predios sin antejardín: Será el 20% como máximo de la sección del andén.
- * 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.

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-145-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 32,58
Barrio (s): Sector La Hacienda (1784) Cañaverales Los Samanes (1786) Prados Limonar (1794)	Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS (Cont.)

* 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

* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.

* En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.

4.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS.

* Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda.

* Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.

* 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 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 Cra 66, 70 y Calle 25, 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 Subáreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos no podrán utilizarse como vivienda.

* 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. INDICES DE HABITABILIDAD

* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS

4.10. 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:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m ²
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m ²
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16,00 m ²
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m ²

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectúen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m² y lado mínimo de 2 m

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-145-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 32,58
Barrio (s): Sector La Hacienda (1784) Cañaverales Los Samanes (1786) Prados Limonar (1794)	
Hoja 10/10	

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.11. 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.

4.12. ALTILLOS

* En los conjuntos horizontales existentes solo podrán plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción del primer piso.

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.

4.14. ASCENSOR

* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

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