ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de
Planeación Municipal

CALI, UN NUEVO LATIR!

4132.0.22.1 002773 17 MAR 2009

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

POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-157 CDM Y PCSO-PN-173 PAM

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 en la definición del polígono normativo PCSO-PN-173 PAm, se le asignó a un predio privado, con matrícula inmobiliaria 370-40772 y número predial G-055500030000, ubicado en la Diagonal 51 con Calle 15 Oeste, la Subárea 1, caracterizada así: "*Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto Horizontal, como Colegio, Cementerio y Cuartel de los Carabineros. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización con carácter institucional*".

Que en el polígono normativo PSCO-PN-157 CDM, la Subárea 1, fue caracterizada así: "*Desarrollada por No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se consolidará con el mismo sistema de urbanización*".

Que para el caso en particular de la Sub-área 1 del polígono normativo PCSO-PN-173 PAm, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, que establece que "*toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. ...*".

De acuerdo con lo anterior, se crea una ausencia de norma urbanística por quedar sin vigencia los aprovechamientos establecidos para la sub-área 1 del polígono normativo PCSO-PN-173 PAm, como equipamiento colectivo (colegio, cementerio y cuartel de carabineros).

En consecuencia, 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, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar al predio con matrícula inmobiliaria 370-40772 y número predial G-055500030000, ubicado en la Diagonal 51 con Calle 15 Oeste, los aprovechamientos establecidos para la sub-área 1, del polígono normativo PCSO-PN-157 CDM.

JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

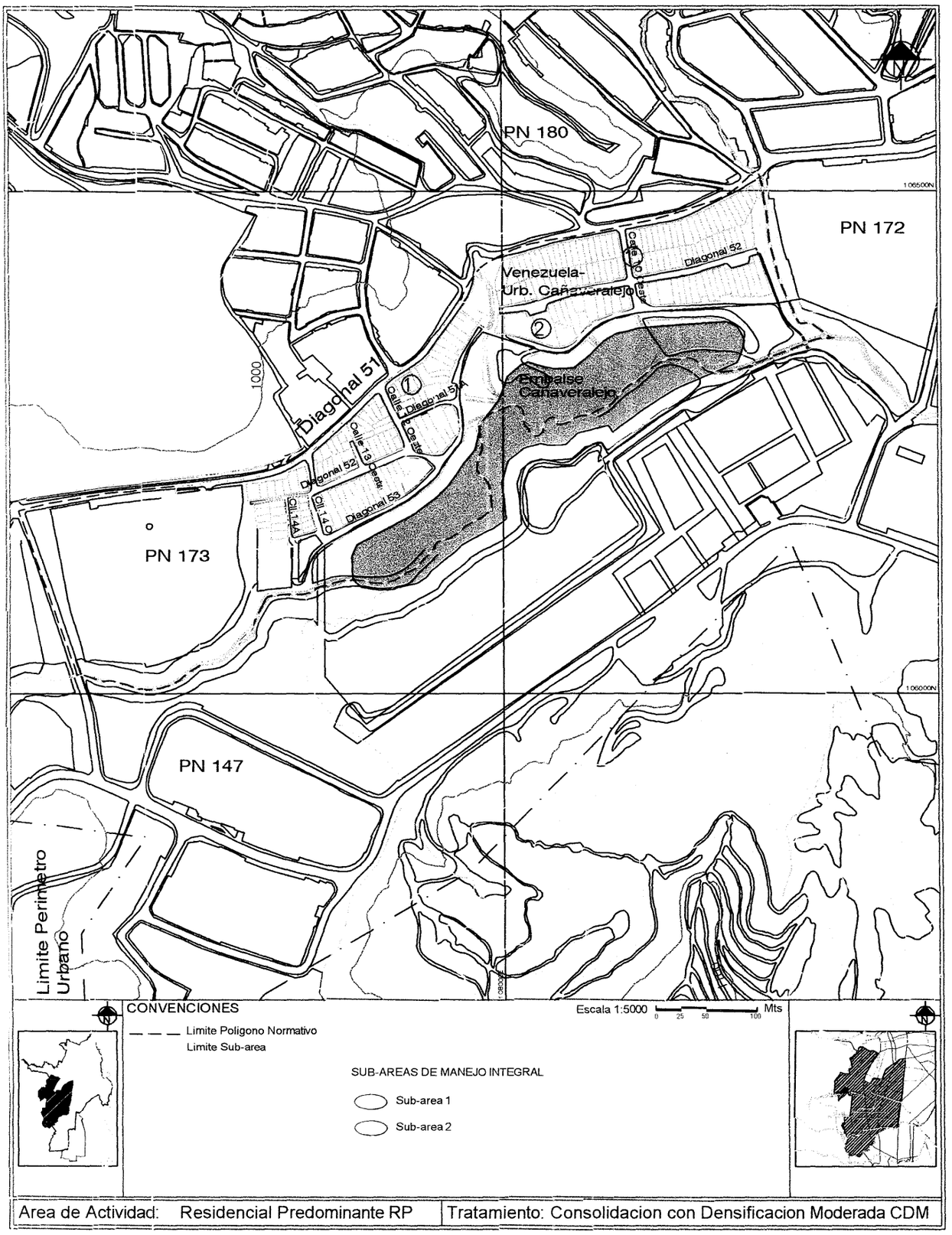
Preparó: Maribel Murillo, Profesional Universitaria
Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos
Luís Eduardo Casas R., Coordinador Oficina Jurídica, DAPM

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-157-CDM	
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 9.08	
Barrio(s): Venezuela-Urb. Cañaveralejo(2098)		Hoja 2/

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

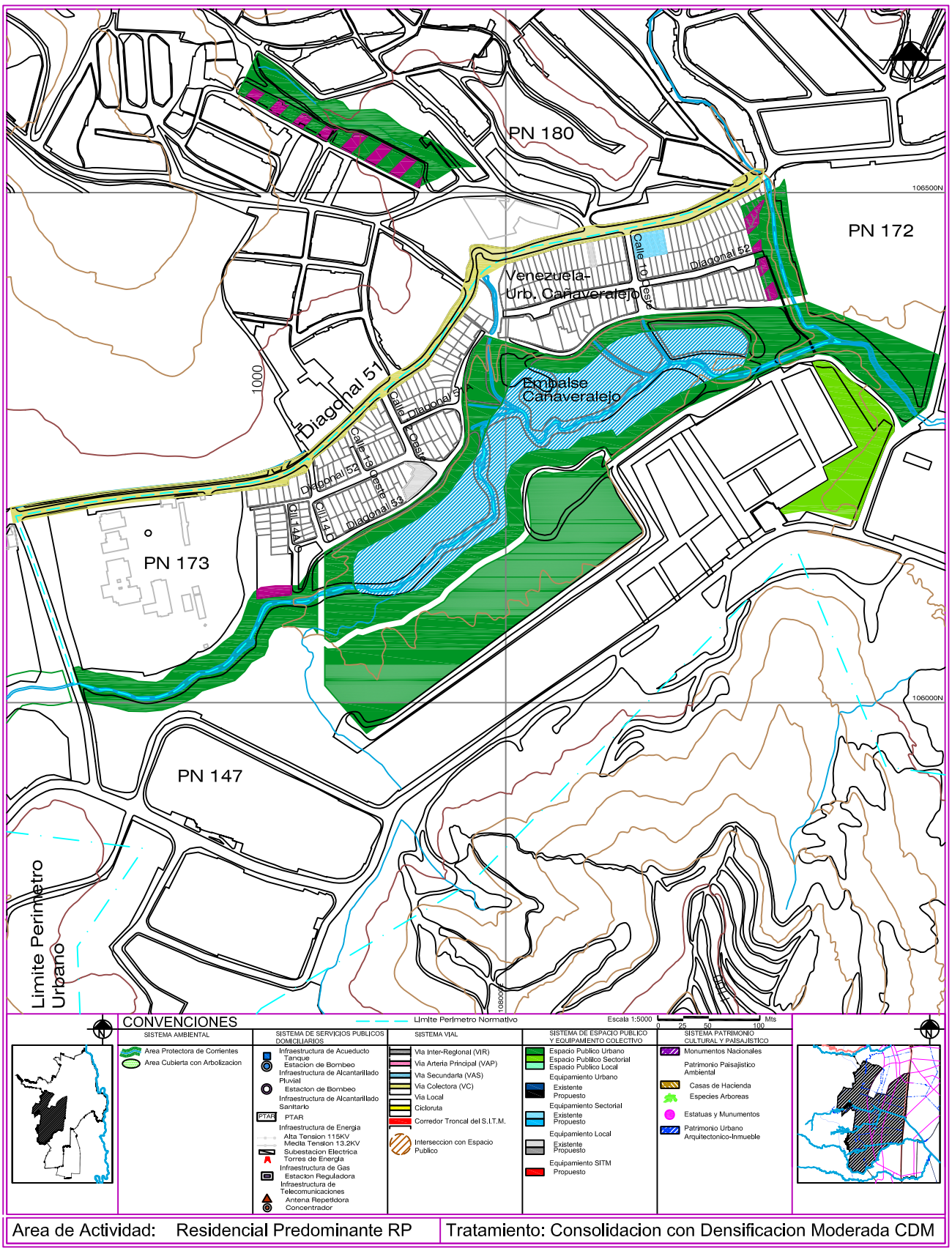
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-157-CDM	
Comuna (s): 20	Area del Poligono Normativo (ha): 9.08	
Barrio(s): Venezuela-Urb. Cañaveralejo(2098)		Hoja 1/

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM

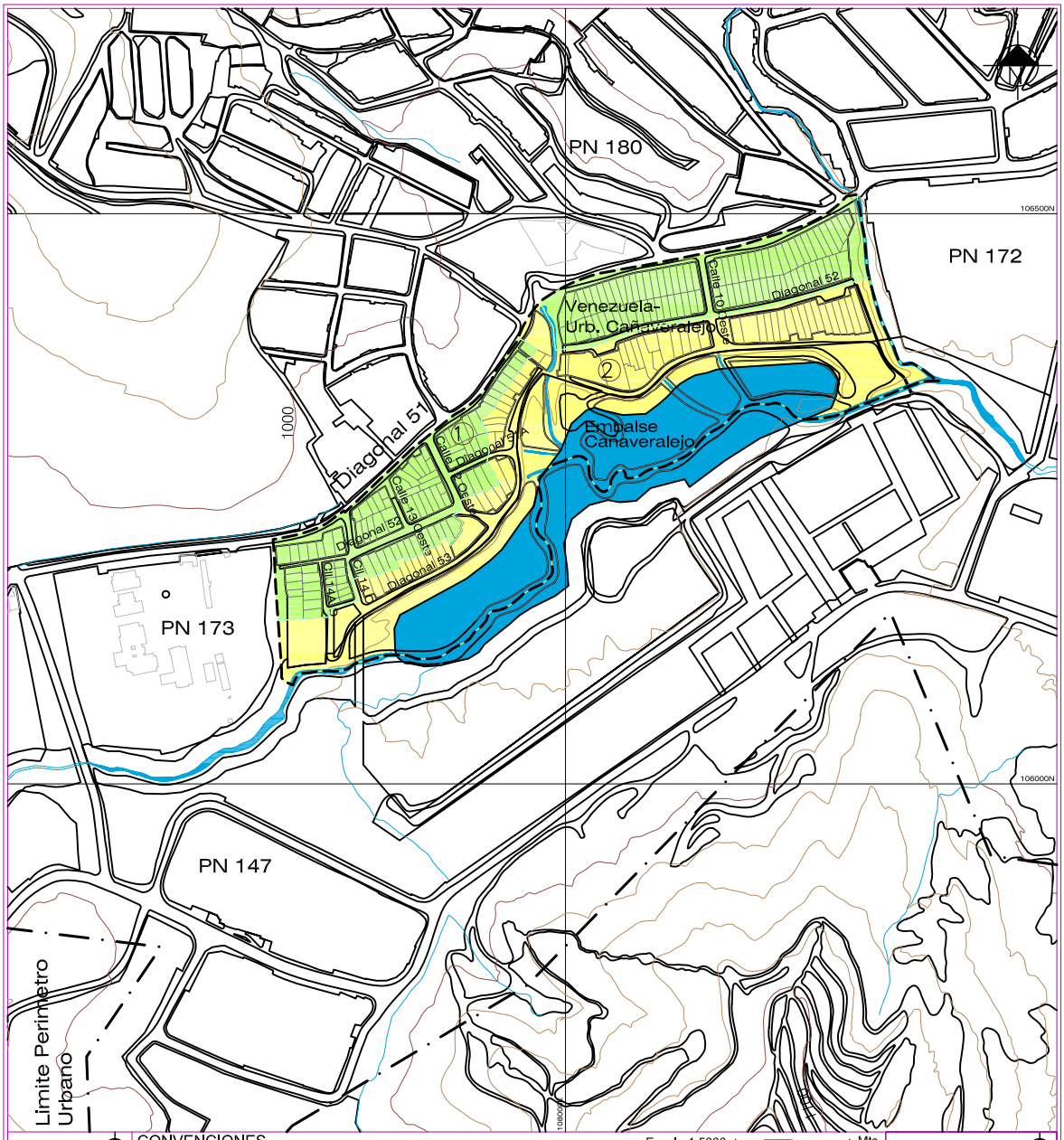
*La delimitacion de este Poligono Normativo 157, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-157-CDM	
Comuna (s): 20	Area del Poligono Normativo (ha): 9.08	
Barrio(s): Venezuela-Urb. Cañaveralejo(2098)		Hoja 2/

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 157, 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-157 CDM
Comuna (s): 20	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,08
Barrio (s): Sector Urbanización Cañaveralejo - Venezuela (2098)	**Hoja** 3/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas 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): Franja protectora margen izquierda del Río Cañaveralejo, ancho mínimo de 30 metros 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 existente.

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi : No existe.
* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: No hay posibilidad del servicio a largo plazo.
* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: No existe.
* Servicio a Gas: No existe. Hay posibilidad de servicio alimentado de la estación reguladora San Fernando (ubicada en el espacio público por definir).

Servicio Telefònico

* 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

Vias Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)
  .-Colectoras: Diagonal 51.
* 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): No aplica en éste Polígono.
* 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 cañaveralejo, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyecentes 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 vias 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 vias 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 Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recien construidas o reconstruidas.

Cruces Peatonales

* Soluciones peatonales a desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterraneas) que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vias arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vias locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts.

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-157 CDM
Comuna (s): 20	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,08
Barrio (s): Sector Urbanización Cañaveralejo - Venezuela (2098)	**Hoja** 4/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

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 bahias 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 COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.

Corredor Pretroncal : Diagonal 51.

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 especifica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

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

Este programa propone para la consolidación de 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.

Proyectos:

- Parque Lineal del Río Cañaveralejo, entre la calle 15 oeste, límite oeste del polígono y la calle 9 oeste, marginal de la Quebrada Guarruz.

PROGRAMA : Reordenamientoy Mejoramiento Integral de Espacios Públicos Lineales sobre Area Forestal Protectora Quebradas, de ámbito sectorial.

Este programa propone para el reordenamiento y mejoramiento integral de los espacios públicos lineales de las Quebradas de ámbito sectorial: la reubicación de las edificaciones existentes en el Area Forestal Protectora, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de vías marginales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Se propone recuperar el cuerpo de agua de la quebrada

Proyecto:

- Parque Lineal de la Quebrada Guarruz, entre la diagonal 51 y el cauce del río Cañaveralejo.

PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de calles comerciales, de ámbito sectorial.

Este programa propone para la consolidación de calles comeciales: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyectos:

- Calle comercial Diagonal 51 entre calles 9 oeste y 15 oeste.

PROGRAMA: Consolidación de calles locales interconectoras de espacio público.

Proyecto:

Calle interconectora de espacio público diagonal 53, marginal del río Cañaveralejo entre calles 9 oeste y 15 oeste.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

El Sistema de Equipamentos Colectivos está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad especifica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial y local.

Proyectos:

- Equipamiento local existente en la esquina de la diagonal 53 con calle 12 oeste.
- Equipamiento sectorial existente en la esquina de la diagonal 51 con calle 10 oeste.

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

Proyectos:

- Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la diagonal 51 entre calles 9 oeste y 15 oeste.
- Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la diagonal 53 entre calles 9 oeste y 15 oeste.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Patrimonio Paisajístico Ambiental (Art. 171)

* Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados (Art. 17

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-157 CDM	
Comuna (s): 20	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,08	
Barrio (s): Sector Urbanización Cañaveralejo - Venezuela (2098)		**Hoja** 5/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

Programas y Proyectos en las Piezas Urbanas (Art.228)

PROGRAMA : Consolidación Urbana
Proyecto: Edificación de los vacios urbanos existentes.
PROGRAMA : Protección de los Cerros y de los Rios
Proyecto: Recuperación y mejoramiento de las margenes del Río Cañaveralejo y de quebradas menores.
PROGRAMA : Saneamiento Ambiental del Río Cañaveralejo
Proyecto: Descontaminación del Río Cañaveralejo.
Mantenimiento y adecuación de los cauces de los ríos.

Este polígono deberá remitirse a lo que establezca 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: de la Ciudad Sur-Occidental	**Código del Polígono Normativo:** PCSO-PN-157 CDM	
Comuna (s): 20	**Area del Polígono Normativo (ha)**	9,08
Barrio (s): Sector Urbanización Cañaveralejo - Venezuela (2098)		Hoja 6/9

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 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 las siguientes criterios:

* Frente a la Vía Colectora, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes de la matriz de clasificación y jerarquización de usos más los equipamentos de ámbito local y sectorial definidos en el PEEPE en solución de conjuntoo agrupación. En Loteo Individual solamente se permite usos comerciales o de servicios de ámbito local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

* Los usos existentes diferentes a la vivienda que esten en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, permitiendos reformas que no implique aumento de area construida.

* El equipamento de ámbito local o sectorial se desarrollará en las áreas de cesión para equipamento del 3% o en las áreas previamente destinadas. Los aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC.

* Nota: Para la definición de usos 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 Turistico prioritario.

* Se permitira la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

*** Subárea 1**: Desarrollada por No Agrupacion en Loteo Individual para vivienda. Se consolidará con el mismo sistema de urbanización.

*** Subárea 2**: Desarrollada por No Agrupaciones en Loteo Individual con asentamientos irregulares. En los lotes que dan frente al río Cañaveralejo y la quebrada se preveerá la franja de protección y la vía marginal, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su reubicación o normalización. A las edificaciones existentes se les permitirá desarrollos hasta de dos pisos de altura.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)	
		SUB-AREA - 1	SUB-AREA - 2
		NO AGRUPACIONES	NO AGRUPACIONES
		GENERAL	GENERAL
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,20	...	...
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	DOS (2) PISOS o 6 ML FRENTE A LA DIAG. 51.	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6,00	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	72,00	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta el quinto piso no se exige.	...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = 0,00 metros	Escalonado
	*	Del 3o. al 5o. piso = 4,50 metros	

(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 compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.(Art. 389 parág.3)

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* Para los lotes de terreno que no hallan efectuado cesiones de Vias, Espacio Público y Equipamiento aplicará lo establecido en el Art. 343 del POT.

* 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 habitacional, 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-157 CDM
Comuna (s): 20	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,08
Barrio (s): Sector Urbanización Cañaveralejo - Venezuela (2098)	**Hoja** 7/9

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 el Area en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público. No se consideran desarrollos en Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal para VIS y No VIS.

* Para el desarrollo de comercio de ámbito sectorial frente a la via Colectora, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto. No se permite este comercio en Loteo Individual.

* Se definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local teniendo, como norma de diseño una distancia aproximada de cien (100) metros entre ellas para el suelo urbano, de expansión y suburbano, siempre y cuando la topográfia lo permita (Art. 80).

3.8. 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, indices 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 vias 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 construcciónes 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 altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción, de conformidad con e 389.

* Las estaciónes de servicio y de lubricación podrán desarrollar la altura que generan dichos proyectos o actividades.

* Los predios con frente a vias vehiculares o peatonales, con sección transversal total inferior a seis (6,00) metros , no podrá sobrepasar 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. Cuando las dos edificaciones colindantes tengan alturas superiores a las permitidas para el tratamiento respectivo, la nueva edificación podrá plantear empate volumétrico con las edificaciones vecinas en la altura en que se encuentren, dejando un aislamiento lateral de 3,00 metros sobre la edificación de menor altura.

d. 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 paisajisticos, por lo tanto:

* Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningun 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 vias Locales, y sobre vias 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 antejar

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	**Código del Polígono Normativo:** PCSO-PN-157 CDM	
Comuna (s): 20	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,08	
Barrio (s): Sector Urbanización Cañaveralejo - Venezuela (2098)		**Hoja** 8/9

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

4.3. ANTEJARDINES (Cont.)

* 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 asi: 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.

* Para habilitar las soluciones bifamiliares se podrá ocupar el antejardin con escalera en las condiciones que establece la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

* Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas.

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.

* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.

* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y lineas de alta tensión y vias peatonales sin antejardin 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

* Las edificaciones que esten 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 via peatonal con los criterios establecidos en el Art. 351.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

* En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

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

4.7. ESTACIONAMIENTOS

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

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

* 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 o adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.

* Para el desarrollo de comercio, frente a la via Colectora, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardin.

* Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vias 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.

* 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 carge y descarge, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT municipal 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.

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-157 CDM
Comuna (s): 20	**Area del Polígono Normativo (ha):** 9,08
Barrio (s): Sector Urbanización Cañaveralejo - Venezuela (2098)	**Hoja** 9/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

* En todas las áreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisotanos 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 semisotanos.
* La rampa de acceso a los sotanos y semisotanos 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 al interior, la rampa de acceso al sotano o semisotano 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.
* En los cruces de vias en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chaflán.
* Para el caso del cruce de vias peatonales con tráfico ocacional de emergencia no se exigirá el chaflán.
* Sí 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 indices 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:

ALT. EDIF.	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	6.25 m2
x	x	x
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 sotanos y semisotanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO EN 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 aislamiento.

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 2