

4132.0.22.002773 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 PCSO-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).

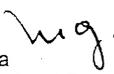


En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar al predio con matrícula inmobiliaria 370-40772 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

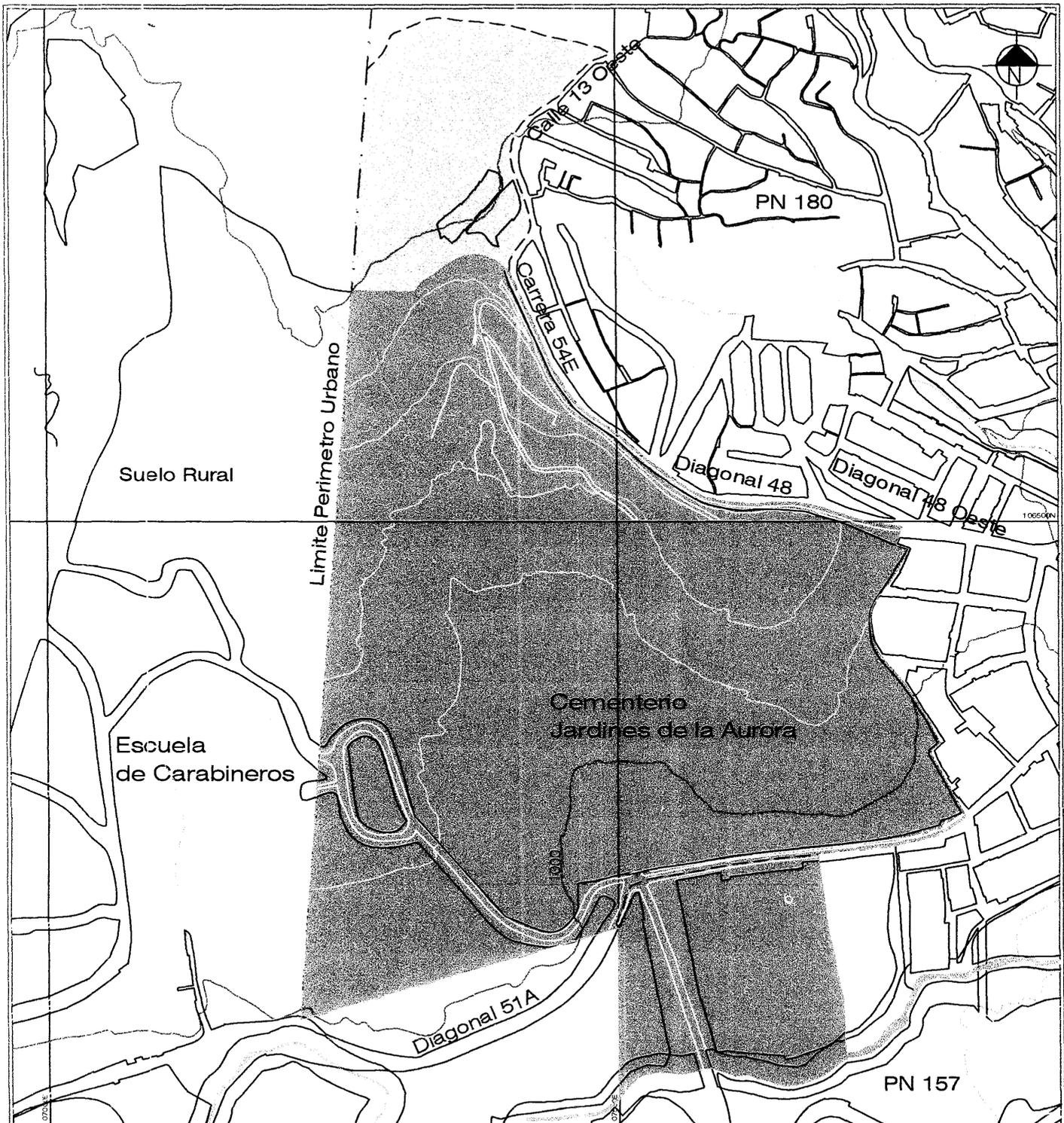
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN


Preparó: Maribel Murillo, Profesional Universitaria
Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos
Luis 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-173-PAM
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 30.95
Barrio(s): Cementerio-Carabineros(2097)	Hoja 2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



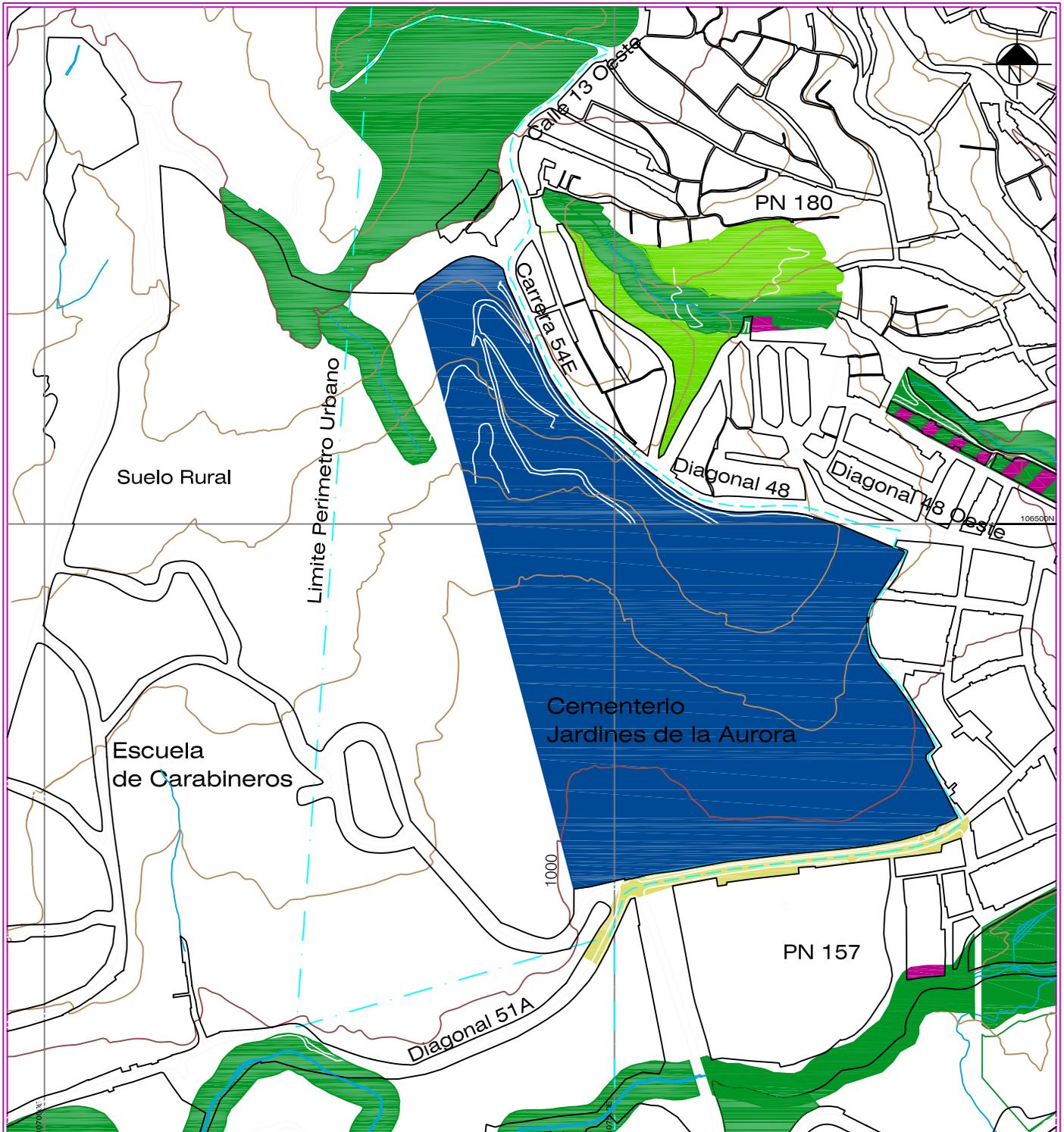
	<p>CONVENCIONES</p> <p>----- Limite Polígono Normativo</p> <p>----- Limite Sub-area</p>	<p>Escala 1:5000</p> <p>0 25 50 100 Mts</p>	
	<p>SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL</p> <p>○ Sub-area 1</p> <p>○ Sub-area 2</p>		

Area de Actividad: Preservacion Ambiental PAM	Tratamiento: Especial Institucional EINS
---	--

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-173-PAM
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 30.95
Barrio(s): Cementerio-Carabineros(2097)	Hoja 1/8

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES	SISTEMA AMBIENTAL	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	SISTEMA VIAL	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Area Protectora de Corrientes ■ Area Cubierta con Arbolización 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Infraestructura de Acueducto Tenique ■ Estacion de Bombeo ■ Infraestructura de Alcantarillado Pluvial ■ Estacion de Bombeo ■ Infraestructura de Alcantarillado Sanitario ■ PTAR ■ 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 	<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 	<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 ■ Existente ■ Propuesto 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Monumentos Nacionales ■ Patrimonio Paisajistico Ambiental ■ Casas de Hacienda ■ Especies Arboreas ■ Estatuos y Monumentos ■ Patrimonio Urbano ■ Arquitectonico-Inmueble

Area de Actividad: Preservacion Ambiental PAM

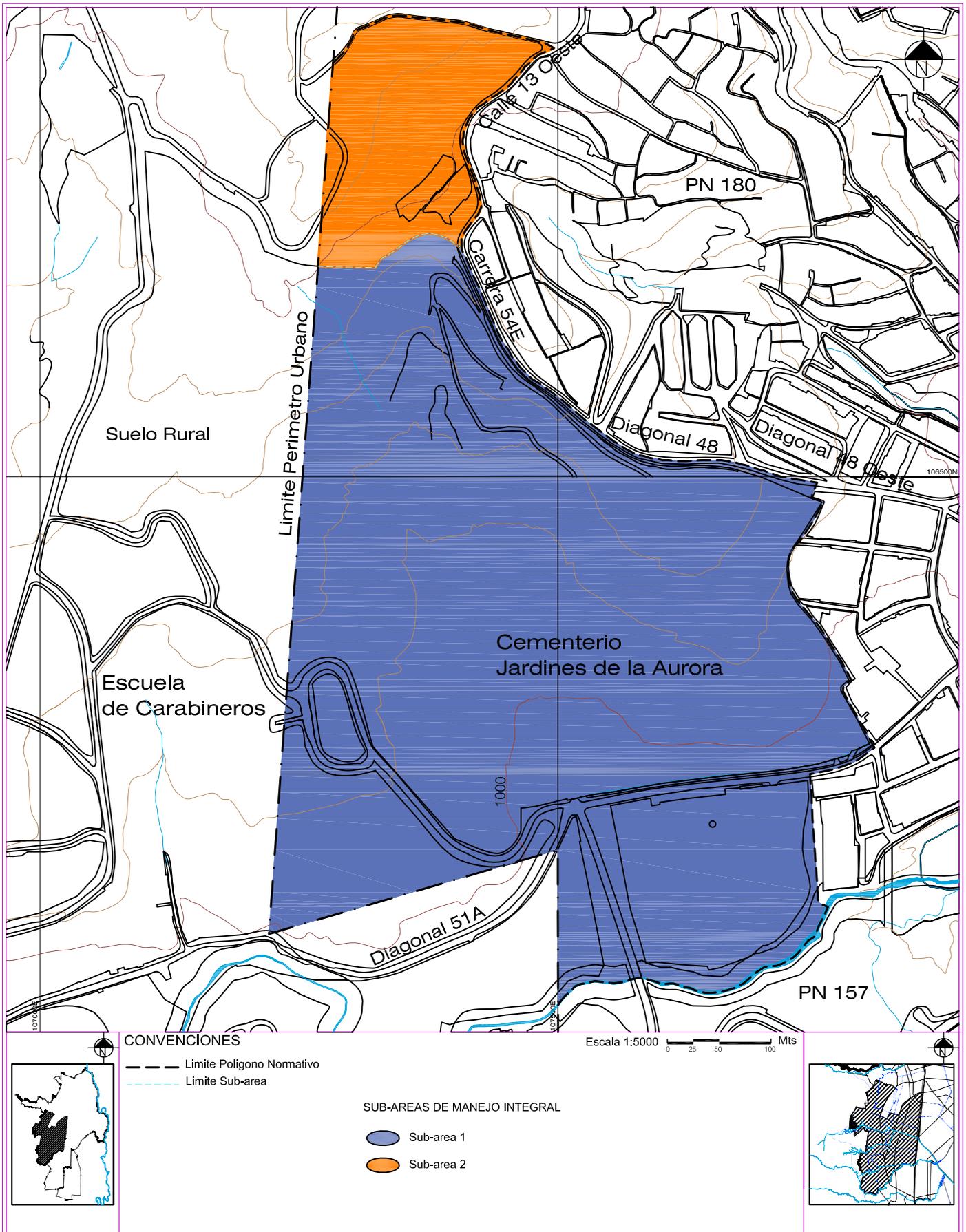
Tratamiento: Especial Institucional EINS

*La delimitacion de este Poligono Normativo 173, 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-173-PAM
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 30.95
Barrio(s): Cementerio-Carabineros(2097)	Hoja 2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Preservacion Ambiental PAM

Tratamiento: Especial Institucional EINS

*La delimitacion de este Poligono Normativo 173, 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 -173 PAm
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 30,95
Barrio (s). Sector Cementerio - Carabineros (2097)	Hoja 3/8

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).

* Se deben preservar, recuperar y mantener las áreas forestales protectoras de corrientes de agua. (Art. 45). Margenes de 15 metros desde el eje de las quebradas.

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

* Servicio a Gas: No existe. Hay posibilidad de servicio a largo plazo alimentado de la estación reguladora San Fernando (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)

- Vía Arterial Secundaria: Avenida de los Cerros

-Vía Colectora: Diagonal 51

* Antejardines: VAS y VC = 5.00 metros. VL = Variable entre 2,00 y 2,50 mts.

* 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 de los Ríos, 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 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.

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.

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 -173 PAm
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 30,95
Barrio (s). Sector Cementerio - Carabineros (2097)	Hoja 4/8

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 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 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 específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

PROGRAMA : Preservación Ambiental de Espacios Públicos de Protección de Laderas del ámbito urbano.

Este programa propone para la preservación de 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.

Proyectos:

- Parque de borde Altos de Siloe, entre la línea del perímetro urbano que actua como límite oeste y norte del polígono y la curva de nivel 1200 (Ver plano de Sistemas Estructurantes).

PROGRAMA: Desarrollo de Espacios Públicos Lineales sobre el Area Forestal Protectora de Quebradas del ámbito sectorial.

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

Proyectos:

- Parques Lineales de las Quebradas y cuerpos de agua existentes al interior del polígono.

Subsistema de Elementos de Movilidad

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

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

Proyecto:

- Calle comercial Diagonal 51 entre la calle 12 oeste y la línea de perímetro urbano, que actua como límite oeste del polígono.

PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de calles locales interconectoras de espacio público.

Proyecto:

- Calles interconectoras de espacio público calle 12 oeste-diagonal 48-carrera 54E-calle 13 oeste, entre la diagonal 51A y el límite norte del polígono.

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: Preservación Ambiental de Equipamientos Existentes del ámbito urbano.

Proyecto:

- Equipamiento urbano existente, Cementerio de Siloe.

- Equipamiento urbano existente, Escuela de Carabineros.

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

Proyectos:

- Equipamientos sectoriales y locales, ubicados sobre el parque de borde Altos de Siloe, 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 definira la normatividad específica y que hara 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.

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 -173 PAm
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 30,95
Barrio (s). Sector Cementerio - Carabineros (2097)	Hoja 5/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

PROGRAMA: Mejoramiento de Laderas.

Proyecto: Reubicación de las viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo.
Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros.

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 quebradas menores.
Mitigación de la erosión de los cerros

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: PCS-PN-173 - PAm	
Comuna : 20	Area del polígono Normativo (ha):	30,95
Barrio (s) : Sector Cementerio - Carabineros (2097)		Hoja 6/8

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS. (Arts. 272).

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Especial Institucional - Cementerio y Cuartel Carabineros. Sólo se permite los usos de servicios (Equipamientos), para lo cual se fijan las siguientes criterios:

* En la Sub-área 1 se manejarán los usos correspondientes a Pompas Funebres y actividades conexas y la sede de los Carabineros. Se conservará el uso institucional..

* "Los predios privados podrán transformar su uso parcial o totalmente al uso público, por lo menos en las dos terceras partes de su área mediante operación combinada de reparto de cargas y beneficios y la adquisición de parte del predio."

"...en los predios se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, como beneficio que se equipara con la carga de transferir al Municipio, a título de cesión urbanística, por lo menos el doble del área que se determine como desarrollable con destino al uso público, según se defina en un Programa de Reordenamiento o similar, que será adoptado mediante Acuerdo Municipal, por iniciativa de la Administración Municipal o mediante proceso de concertación con los propietarios. En este último caso, se podrán establecer incentivos para los concertantes."

"...El referido Programa de Reordenamiento incluirá las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística, en la porción urbanizable, como son: la definición de su edificabilidad, incluyendo las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitirán el desarrollo de la actuación urbanística,..." (Art. 273).

"Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como centros sociales, clubes, equipamientos y espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos básicos de escala regional, urbana, conservará este uso y no podrá cambiar el Area de Actividad Especial Institucional" (Art. 274).

* Requiere Esquema Básico de Implantación.

* 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 Turístico 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:** Preservación Ambiental (Art. 303). Presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** 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.

* **Subárea 2:** Desarrollada por No agrupaciones en Loteo Individual. Los lotes que se localizan en las zonas que se proyecten incorporar para parques o espacio público y los que estén en zonas de alto riesgo se debe reubicar, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización. Se permiten hasta dos (2) pisos. No aplica Plan Parcial.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL o PROGRAMA DE REORDENAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		AGRUPACION	NO AGRUPACION
INDICE MAX.DE OCUPACION (I.O)	*	0,15	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	CINCO (5) METROS DESDE	...
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	EL PRIMER PISO	...

(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).- Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial o el Programa de Reordenamiento.

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 transferencia:

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo : PCSO - PN -172 PAm
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 30,95
Barrio (s). Sector Cementerio - Carabineros (2097)	Hoja 7/8

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* Los desarrollos diferentes a la vivienda, como son las actividades Institucionales, cederán 18% de Zona Verde de conformidad con lo establecido en el Art. 353.
 * 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 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.

3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

* En este Polígono, solamente deberá desarrollarse el sistema de conjunto horizontal cerrado para los usos institucionales existentes.
 * 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, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita, 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 parque

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.
 * No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.
 * 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 en antejardines ni en zonas de aislamientos.
 * 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 el Polígono no 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: 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 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 -173 PAm
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 30,95
Barrio (s). Sector Cementerio - Carabineros (2097)	Hoja 8/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

* 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 FRENTE A LINDEROS

* En el Polígono no se permitirán la ocupación del aislamiento posterior.
 * En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales

4.7. ESTACIONAMIENTOS .

* Para Visitantes : Para la Sub-área 1, se exige un mínimo de 120 unidades de estacionamientos para automoviles.(Art. 366). Una zona para doce (12) estacionamientos mínimo de buses.
 Para la Sub-área 2, se exige una (1) unidad de estacionamiento para funcionarios por cada 30 m2 de área de construcción de oficinas y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 60 m2 de construcción de oficinas. Según los requerimientos propios de la actividad definirá los otros tipos de parqueaderos.
 * En los conjuntos los estacionamientos para visitantes podrán 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 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 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 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.

4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

* En las Sub-áreas 1 y 2 se permitirán la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisotanos no podrán habilitarse 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 sótanos 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. 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:

ALT. EDIFIC.	LADO MINIMO	AREA	* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectúen reformas sustanciales o modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2	
x	x	x	

4.10. 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 semisotanos de parqueaderos la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.

4.11. 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 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 2000