

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 124 DE 2012
(Abril 12)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS DE LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI-IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en el artículo 538 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, en su artículo 538 faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dilucidar y adoptar mediante Resolución motivada, las imprecisiones cartográficas que se comprueben en los planos oficiales adoptados para el citado Plan.

Que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-137578, ubicado en el sector de Alto Nápoles de esta ciudad, distinguido con el número predial Y-000204930000, fue objeto de permuta por parte de la Nación a la señora Graciela Arango de Motta mediante escritura pública 1329 del 5 de mayo de 1982 de la Notaría 3ª del Circulo de Cali.

Que en las fichas normativas de los polígonos normativos de la Pieza Urbana de Ciudad Sur Occidental PCSO-PN-167 PAM y PCSO-PN-179 RMI-IC, adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003, parte del predio fue afectado con la calificación de Área de Actividad Institucional por parte del municipio de Santiago de Cali, al considerarlo perteneciente al Batallón Pichincha.

Que en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), en el plano “Áreas de Actividad”, el predio Y-000204930000 aparece clasificado como Área de Actividad Residencial Predominante y no como Área de Actividad Especial Institucional.

Que el uso del suelo del predio Y-000204930000, no puede continuar ostentando la calidad de Institucional, ya que este fue vendido por la Nación a un particular, no siendo parte integral del Batallón Pichinche.

Que ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el ingeniero Henry Arbeláez Caicedo, como representante legal de HAC Ingeniería Ltda., con autorización para actuar dada por parte de la Sra. Graciela Arango de Motta, presentó la “cambio de uso del suelo de Institucional a Residencial Predominante”, para el predio ubicado en el costado noroccidental de los cuarteles de Nápoles, con matrícula inmobiliaria No. 370-137578 y número predial Y-000204930000, por



RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 124 DE 2012
(*alup 12*)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS DE LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI-IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

cuanto en el predio no se encuentra construido un equipamiento ni pertenece a los cuarteles de Nápoles, tal como lo establece el artículo 272 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

Que en atención a lo anterior, se procedió por parte de este Departamento Administrativo al estudio de los documentos pertinentes, encontrando que acorde con la definición de las áreas de actividad y los tratamientos determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, actualmente el predio en cuestión no corresponde a lo establecido para el Área de Actividad Especial Institucional y para el Tratamiento Preservación Ambiental, señalados en los respectivos planos oficiales de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-167 PAm adoptada por Acuerdo 115 de 2003.

Que con el fin de garantizar la armonía entre las soluciones cartográficas y las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), se hace necesario corregir la imprecisión cartográfica detectada en los planos de las fichas normativas de los polígonos normativos PCSO-PN-167 PAm y PCSO-PN-179 RMI-IC, adoptadas por Acuerdo 115 de 2003;

En virtud de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar los planos correspondientes a “**Sistemas Estructurantes del Polígono Normativo**” y “**Sub-Áreas de Manejo Integral del Polígono Normativo**”, de las fichas normativas de los polígonos normativos PCSO-PN-167 PAM y PCSO-PN-179 RMI-IC adoptadas por el Acuerdo 115 de 2003, precisando la ubicación de la totalidad del predio con matrícula inmobiliaria No. 370-137578 y número predial Y-000204930000, en el polígono normativo PCSO-PN-179 RMI-IC, con Área de Actividad Residencial Predominante (RP) y Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria (RMI-IC).

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar los planos 1/10 y 2/10 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-167 PAM y el plano 1/11 y 2/11 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-179 RMI-IC, con los ajustes definidos en el artículo 1º de la presente Resolución.



RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 124 DE 2012
(abril 12)

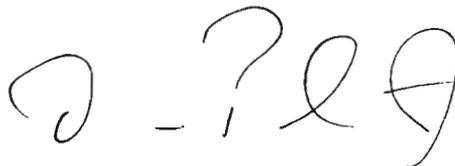
“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS DE LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI-IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

ARTÍCULO TERCERO: Envíese copia de la presente Resolución a los Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución, no proceden los recursos de la vía gubernativa.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *doce* (12) días del mes de *abril* de dos mil doce (2012).



OSCAR ARMANDO PARDO ARAGÓN
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado, SPOT y SP
Revisó: León Darío Espinosa Restrepo, Subdirector de POT y Servicios Públicos





República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.0.21- 025 de 2009

(23 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en el artículo 538 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, en su artículo 538 faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dilucidar y adoptar mediante Resolución motivada, las imprecisiones cartográficas que se comprueben en los planos oficiales adoptados para el citado Plan.

Que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-550515, ubicado en la parcelación Nápoles de esta ciudad, distinguido con el número predial F-020900020000, fue objeto de permuta por parte de la Nación a la señora Evangelina Larrahondo y que permanecía ocupado de manera irregular por el Ejército Nacional, lo que condujo a que fuera afectado con la calificación de Área Institucional por parte del municipio de Santiago de Cali, al considerarlo perteneciente a la totalidad donde funciona y se ubica el Batallón Pichincha.

Que el predio enunciado siempre fue propiedad de un particular y debido a la irregularidad de posesión de este inmueble por parte del Batallón, se instauró un Proceso de Reparación Directa con radicación 1999-2171.

Que el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle profirió Sentencia No. 117 del 10 de diciembre de 2004, ordenando al Batallón realizar la entrega real y material del predio a su propietaria, señora Evangelina Larrahondo.

bb



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.0.21-025 de 2009

(23 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

Que el uso del suelo del predio objeto del litigio no puede continuar ostentando la calidad de Institucional, ya que por decisión judicial se restituye la posesión a un particular, no siendo parte integral del predio del Batallón Pichinche.

Que la sociedad “HAC Ingeniería Ltda.”, adquiere el inmueble aquí descrito mediante compraventa del 50% de los derechos que ostenta la señora Evangelina Larrahondo de Borrero, acto elevado a escritura pública No. 3455 del 8 de septiembre de 2008 en la Notaría 21 del Circulo Notarial de Santiago de Cali, inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, matrícula inmobiliaria No. 370-550515 en la anotación No. 4, mediante escritura pública No. 3513 del 22 de diciembre de 2008 en la Notaría 14 del Circulo de Cali, inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos con matrícula inmobiliaria 3770-550515, anotación No. 6.

Que el otro 50% se obtiene por compraventa al señor Leonardo Castro, quien previamente mediante escritura pública No. 3469 del 18 de septiembre de 2008 en la Notaría 14 del Circulo de Cali, adquirió los derechos hereditarios de los señores Catalina Larrahondo Mina, Carlos Alberto Larrahondo Mina y Ana Alicia Larrahondo Mina, dentro de la sucesión intestada del causante Ricardo Larrahondo Arango, hermano y también propietario del 50% restante del predio que nos ocupa.

Que ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el ingeniero Henry Arbeláez Caicedo, como representante legal HAC Ingeniería Ltda., presentó la “corrección de la asignación como Área de Actividad Especial Institucional EINS y Tratamiento Preservación Ambiental PAm”, para el predio ubicado en el costado suroccidental de los cuarteles de Nápoles, con matrícula inmobiliaria 370-550515, por cuanto en el predio no se encuentra construido un equipamiento ni pertenece a los cuarteles de Nápoles, tal como lo establece el artículo 272 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.0.21- 025 de 2009

(23 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

Que en atención a lo anterior, se procedió por parte de este Departamento Administrativo al estudio de los documentos pertinentes, encontrando que acorde con la definición de las áreas de actividad y los tratamientos determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y teniendo en cuenta el fallo de sentencia citado, actualmente el predio en cuestión no corresponde a lo establecido para el Área de Actividad Especial Institucional y para el Tratamiento Preservación Ambiental, señalados en los respectivos planos oficiales que hacen parte integral del POT, así como en la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-167 PAm adoptada por Acuerdo 115 de 2003.

Que en cumplimiento a lo indicado en la sentencia y a la petición del ingeniero Henry Arbeláez y con el fin de garantizar la armonía entre las soluciones cartográficas y las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), se hace necesario corregir la imprecisión cartográfica detectada en los planos de zonificación por Áreas de Actividad y Tratamiento que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial y en las fichas normativas de los polígonos normativos PCSO-PN-167 PAm y PCSO-PN-179 RMI IC, adoptadas por Acuerdo 115 de 2003;

Por los considerandos ya conocidos,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar los planos correspondientes a **ZONIFICACION POR AREAS DE ACTIVIDAD y TRATAMIENTOS** adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), en el sentido de precisar, tanto el Área de Actividad y el Tratamiento correspondientes al predio con matrícula inmobiliaria 370-550515, definiéndose como Área de Actividad la denominada



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.0.21- 025 de 2009

(23 de febrero)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

“RESIDENCIAL PREDOMINANTE” (RP) y como Tratamiento el denominado “REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL CON INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA (RMI IC)”.

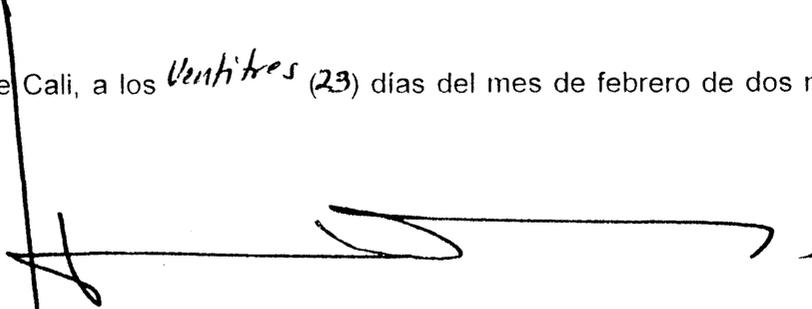
ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar los planos 1/10 y 2/10 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-167 PAm y el plano 1/11 y 2/11 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-179 RMI IC, con los ajustes definidos en el artículo 1º de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Envíese copia de la presente Resolución a los Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución, no proceden los recursos de la vía gubernativa.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los *Ventitres* (23) días del mes de febrero de dos mil nueve (2009).


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

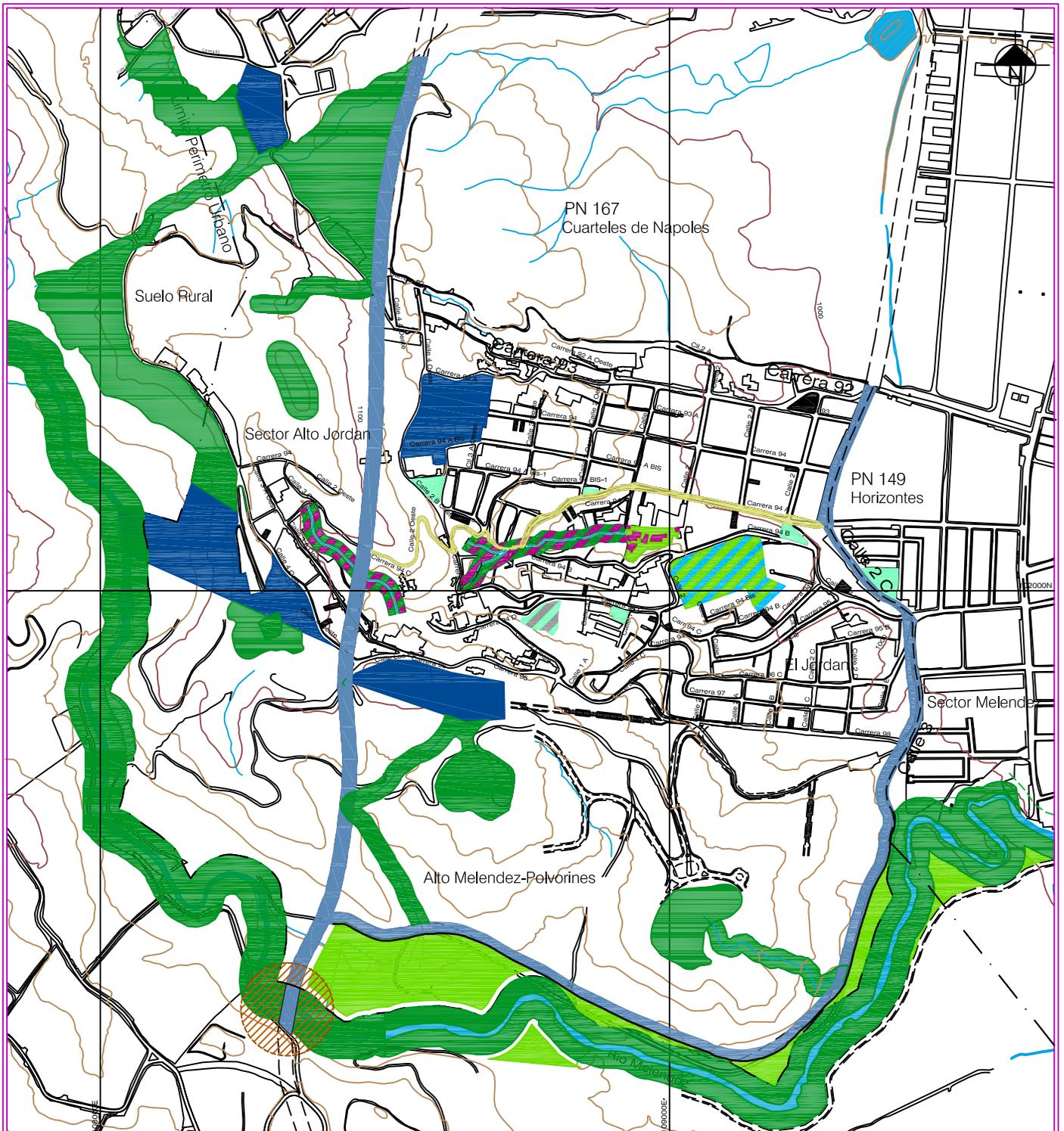
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN


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 de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-179-RMIIC
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 147.84
Barrio(s): Sector Alto Jordan(1897), El jordan(1815),Alto Melendez-Polvorines(1891)	Hoja 1/11

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES		Escala 1:10000		
SISTEMA AMBIENTAL Area Protectora de Corrientes Area Cubierta con Arbolizacion	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS 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	SISTEMA VIAL Limite Perimetro Normativo Via Inter-Regional (VIR) Via Arterial Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VAS) Via Local (VC) Cldoruta Corredor Troncal del S.I.T.M. Interseccion con Espacio Publico	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO 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 Eq. Sect y Ep. Sect Eq. Local y Ep. Local Reubicacion de Vivienda	SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arqueologico-Inmueble

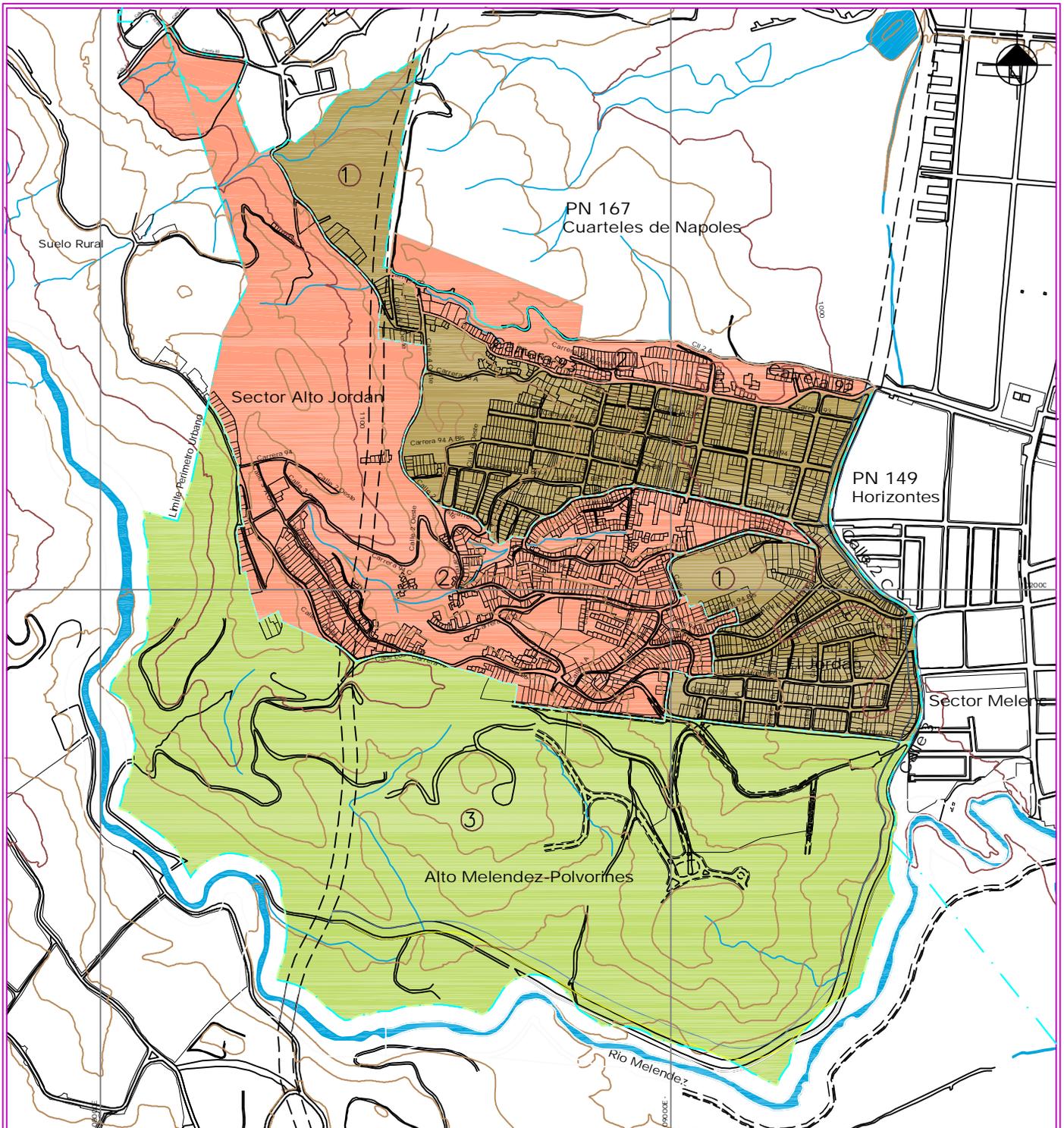
Area de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Reordenamiento y mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Polígono Normativo 179, 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-179-RMIIC
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 147.84
Barrio(s): Sector Alto Jordan(1897), El jordan(1815),Alto Melendez-Polvorines(1891)	Hoja 2/

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



 CONVENCIONES	- - - - - Limite Polígono Normativo - - - - - Limite Sub-area	SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL ● Sub-area 1 ● Sub-area 2 ● Sub-area 3	Escala 1:10000 0 50 100 200 Mts
	CIRCULAR 14634 DE 2008 RESOLUCIÓN No. 4132.0.21-025 de 2009 RESOLUCIÓN No. 4132.0.21-124 de 2012		

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC
--	---

*La delimitacion de este Polígono Normativo 179, 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-179 RMI-IC
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha). 147,84
Barrio (s). Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Área en blanco Urbaniz. Santa Helena (1892) Alto Meléndez Polvorines (1891)	Hoja 3/11

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).

* Áreas forestales protectoras de corrientes de agua (Art. 45). Río Meléndez, ancho mínimo 30 mts., desde el borde del cauce. Presencia de quebradas, ancho mínimo 15 mts en ambos lados desde el eje 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 existe. Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001: Ramal 2" sobre la calle 3 calzada occidental entre carrera 85A y 98.

* 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. Hay posibilidad de servicio alimentado de la estación reguladora Caldas (ubicada en el espacio público por definir).

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos existente.

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59.

* Aislamientos: Artículo 60.

* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379.

* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252.

* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413.

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vías Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)

.-Via Arterial Secundaria: Calle 1 (Av. Circunvalación) Calle 2C, Av. de Los Cerros.

.-Colectora: Cra. 94A

* Antejardines: VAS y VC = 5.00 metros; VL= 3,50 mts. ;VL(VIS) = 2,50 mts.; VP(peatonal-ladera)=1,50 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.

* Área 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). Sección de las Vías Peatonales en Ladera = 4,00 mts. con un (1) metro de zona blanda al centro.??

* De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Tránsito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo. PCSO-PN-179 RMI-IC
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha). 147,84
Barrio (s). Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Área en blanco Urbaniz. Santa Helena (1892) Alto Meléndez Polvorines (1891)	Hoja 4/11

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 COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.

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 : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos de Protección de Laderas, del ámbito sectorial.

Este programa propone para los espacios públicos de protección de las laderas, del ámbito sectorial: 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 del Jordán, localizado entre la línea del perímetro urbano que actúa como límite occidental del polígono y la calle 4 Oeste, y entre los perímetros norte del polígono y el parque del río Meléndez.

PROGRAMA : Desarrollo de Espacios Públicos de Protección de Cimas, del ámbito sectorial.

Este programa propone para los espacios públicos de protección de las cimas, del ámbito sectorial: la reubicación de las edificaciones 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,

Proyectos:

- Parques miradores (3), localizados en el sector Alto Meléndez-Polvorines. Ver plano de sistemas estructurantes

- Parque mirador, localizado en el sector Alto Jordán. Ver plano de sistemas estructurantes

PROGRAMA: Reordenamiento y 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 viviendas localizadas en suelos de protección, 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.

Proyectos:

- Parques Lineales de las Quebradas existentes en el interior del polígono (2), entre las calles 2C y 3A oeste. Ver plano de sistemas estructurantes.

PROGRAMA : Consolidación de Espacios Públicos Lineales sobre Area Forestal Protectora Quebradas, de ámbito sectorial.

Este programa propone para la consolidación de los espacios públicos lineales de las Quebradas de ámbito sectorial, 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.

Proyectos:

- Parques Lineales de las Quebradas existentes en el interior del polígono (3). Ver plano de sistemas estructurantes.

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. Se propone recuperar el cuerpo de agua del río.

Proyectos:

- Parque Lineal del Río Meléndez entre la calle 2C y la línea de perímetro urbano que actúa como límite oeste del polígono.

PROGRAMA : Consolidación de Parques del ámbito local.

Este programa propone para la consolidación de los parques locales existentes, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyectos:

- Parque local ubicado en la esquina de la carrera 94A con calle 2B oeste

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-179 RMI-IC
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha). 147,84
Barrio (s). Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Área en blanco Urbaniz. Santa Helena (1892) Alto Meléndez Polvorines (1891)	Hoja 5/11

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

- Parque local ubicado en la esquina de la calle 2 oeste con carrera 94 bis-1.
- Parque local ubicado en la esquina de la calle 1B con carrera 94D.
- Parque local ubicado en la esquina de la calle 1B con carrera 94D.

PROGRAMA: Desarrollo de parques del ámbito urbano.

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

Proyecto:

- Parque urbano localizado en la parte alta del Batallón de Nápoles, sobre la calle 4A oeste.

Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA: Desarrollo de Avenidas Sectoriales.

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

Proyecto:

- Avenida sectorial calle 4A oeste entre carrera 83 y el cauce del río Meléndez.
- Avenida sectorial marginal del río Meléndez, entre calle 2C y el límite oeste del polígono.

PROGRAMA: Consolidación de Calles Comerciales, del ámbito local.

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.

Proyectos:

- Calle comercial carrera 94A entre calles 2C y 4° oeste.
- Calle comercial carrera 99 entre calles 2C y 4° oeste.

PROGRAMA : Consolidación de calles locales interconectoras de espacio público.

Proyectos:

- Calle interconectora localizada sobre la carrera 96-calle 4oeste entre calles 1A oeste y el parque de borde Alto Jordán.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 4oeste-2oeste entre carreras 92 y 96.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 2-1A entre carreras 92 y 99.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 2C entre la carrera 92 y la marginal 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 Existentes del ámbito urbano.

Proyecto:

- Equipamiento urbano existente sobre la calle 3A oeste y 4 oeste con carreras 93A y 94A bis.
- Equipamiento urbano existente sobre la carrera 99 con calle 4A oeste.
- Equipamiento urbano existente sobre la carrera 96 con calle 4 oeste y parque lineal del río Meléndez.

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

Proyectos:

- Equipamientos sectoriales y locales existentes al interior del polígono sobre calles locales.

PROGRAMA: Consolidación de Centralidades de Cuarto orden.

Proyecto:

- Centralidad de cuarto orden localizada en los predios con fachada sobre el parque sectorial ubicado en la esquina de la calle 2° con carrera 94B. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo de vida ciudadana.

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

Proyectos:

- Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la calle 4A oeste entre carrera 92 y el cauce del río Meléndez.

PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local.

Proyecto:

- Equipamientos sectoriales y locales, ubicados sobre el parque de borde Alto Jordán, en un área que no supere el tres por ciento (3%) del área neta del mismo.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arbóreas (Art. 172)

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

Patrimonio Arqueológico (Art. 174, 175, 176)

* Se debe atemperar a la delimitación que se establezca de las áreas de interés arqueológico

- Zona de Interés Melendez-Ciudad Jardin.

De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

* Río Melendez, debe conservarse libre de construcciones y su utilización como estacionamiento.

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-179 RMI-IC
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha). 147,84
Barrio (s). Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Área en blanco Urbaniz. Santa Helena (1892) Alto Meléndez Polvorines (1891)	Hoja 6/11

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 : Consolidación Urbana

Proyecto: Edificación de los vacíos urbanos existentes.

PROGRAMA : Mejoramiento de Laderas

Proyecto: Reubicación de los asentamientos de los sectores de los Polvorines.

Reubicación de las viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo.

Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros

Mejoramiento integral de los asentamientos de desarrollo incompleto con riesgo mitigado a bajo.

PROGRAMA : 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 : Protección de los Cerros y Ríos

Proyecto: Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros

Arborización de los Cerros

Recuperación y mejoramiento de las márgenes de los Ríos Meléndez y de quebradas menores

Mitigación de la erosión de los cerros

PROGRAMA : Saneamiento Ambiental del Ríos Meléndez

Proyecto: Descontaminación del Río Meléndez.

Mantenimiento y adecuación de los cauces de los ríos.

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-179 RMI-IC		
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha):		147,84
Barrio (s): Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Alto Meléndez Polvorines (1891)			Hoja 7/11

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258)

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:

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 30% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito sectorial o local frente a la Vías Arteria Secundaria y Colectora. En este caso con los usos que aplican en la columna respectiva de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En Loteo Individual solo se permite usos de ámbito Local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

* 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, permitiendosele reformas que no implique aumento de area construida.

* Nota: Para la deficiión 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** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende el Sector Alto Jordán, barrio El Jordán, Alto Meléndez Polvorines, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. En las Subáreas 1 y 2 cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Igualmente existe un área de terreno sin urbanizar en la Subárea 3, que podrá adelantarse con procesos urbanísticos normales y donde aplica los aprovechamientos del Plan Parcial. Se proponen Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada por No Agrupación en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización o Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

* **Subárea 2:** Desarrollada por No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual con algunos asentamientos irregulares de vivienda. Los lotes que se localizan en las zonas que se proyecten incorporar para parques o espacio público, que esten dentro de la franja de protección de las quebradas se deben reubicar y los que esten en zonas de alto riesgo se deben reubicar o mitigar los riesgos, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización. Se consolidará con el sistema de Loteo Individual. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

* **Subárea 3:** Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal. Se debe consolidar con el mismo sistema de Agrupaciones No Agrupaciones con Solución de Conjunto en Loteo Individual o Loteo Individual para vivienda en edificación aislada.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)							
		SUB-AREA 1			S-A 2	SUB-AREA 3			
		AGRUPACIONES		NO AGRUP.	NO AGRUP.	AGRUPACIONES			NO AGRUP.
		MULTIF.	UNI-BIF.	GRAL	GRAL	MULTIF.	UNI-BIF.	OTROS USOS	GRAL
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,43	0,80	0,80	0,30	0,43	0,60	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	1,92	1,50	1,50
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	3	2	5	3	5	5
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*							
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		6,00	6,00	...			25,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...		72,00	72,00	...			1000,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta el quinto piso no se exige aislamiento				Cinco (5) metros desde el primer piso			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o.piso = 0,00 metros		Escalonado					
		Del 3o. al 5o.piso = 3,00 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.

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-179 RMI-IC
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha). 147,84
Barrio (s). Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Área en blanco Urbaniz. Santa Helena (1892) Alto Meléndez Polvorines (1891)	Hoja 8/11

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencia:

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 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 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, frente a las vías Arterial Secundaria y colectoras, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto.

* La Cima de los Cerros no se deben ocupar con ningún tipo de construcción. (ver Sistemas Estructurantes).

* 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 colectoras 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 NO VIS

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

* Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. (Art. 370)

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. (Art. 370)

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. (Art. 370)

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 comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su fácil 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. (Art. 372)

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.

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-179 RMI-IC
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha). 147,84
Barrio (s). Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Área en blanco Urbaniz. Santa Helena (1892) Alto Meléndez Polvorines (1891)	Hoja 9/11

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (Cont.)

GENERALES (Cont.)

- * En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda.
- * Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles.
- * En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m² y lado menor de 2 metros.

ESTACIONAMIENTOS

- * Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:
 - .-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.
 - .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda
 - .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
 - .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda
- * En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

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

- * Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.
- * Los predios pertenecientes a urbanizaciones de vivienda aprobadas con licencia de urbanización vigente y que hallan efectuado las cesiones de vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustandose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha.
- * Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se registrarán 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 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 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 sobre vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

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-179 RMI-IC
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha). 147,84
Barrio (s). Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Área en blanco Urbaniz. Santa Helena (1892) Alto Meléndez Polvorines (1891)	Hoja 10/11

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.3. ANTEJARDINES (Cont.)

- * 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.
- * No se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín. En las Sub-áreas 1 y 2 para habilitar las soluciones bifamiliares podrá ocupar el antejardín 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: Será 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.

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

- * Los conjuntos horizontales y verticales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a una (1) o más vías vehiculares de carácter Arterial Principal, Arterial Secundaria y Colectora, deberán plantear usos o fachadas hacia el exterior con accesos sobre el frente de estas vías, independientemente del lugar de acceso al conjunto.
- * Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar vía peatonal con los criterios establecidos en el Art. 351.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- * Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.
- * En la Sub-área 3, se exigirán los aislamientos de cinco (5) metros desde el nivel natural del terreno.
- * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

4.7. ESTACIONAMIENTOS

- Para las Subárea 1 y 2 aplica la siguiente proporción:
- * Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada Tres (3) unidades de vivienda.
 - * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada diez (10) unidades de vivienda.
 - * En la zona de pendiente con acceso peatonal no se exigirá parqueadero para residentes, donde solamente se permitirá vivienda Unifamiliar. El proceso de regularización vial y urbanística definirá los sitios y cantidad de estacionamientos en playa.
- Para la Subárea 3 aplica la siguiente proporción:
- * 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 o 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 paraqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

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-179 RMI-IC
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha). 147,84
Barrio (s). Sector Alto Jordán (1897), barrio El Jordán (1815) Área en blanco Urbaniz. Santa Helena (1892) Alto Meléndez Polvorines (1891)	Hoja 11/11

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.7. ESTACIONAMIENTOS (Cont.)

- * Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual con áreas iguales o menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- * Para el desarrollo de comercio, sobre las vías Arterial Secundaria, 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 antejardín.
- * 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 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 todas las áreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda. En terreno pendiente podrá habilitarse como vivienda el semisotano siempre y cuando se garantice la adecuada ventilación e iluminación de los espacios internos.
- * Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
- * Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
- * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisótanos.
- * 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 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 chafalán de tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del primer piso.
- * En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chafalán.
- * Si las dos vías que conforman una esquina tienen secciones transversales de diez (10,00) metros, el chafalán 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 chafalán cuando la sección del antejardín sea menor a dos con cincuenta metros (2,50 metros) y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos (2,00) metros.

4.10. INDICES DE HABITABILIDAD

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

4.11. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.

- * Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas, medidas desde el primer piso:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 5o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
x	x	x
x	x	x

* 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 ml

4.12. ALTURA DE ENTREPISO

- * La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

4.13. ALTILLOS

En los Conjuntos Horizontales existentes las edificaciones pueden plantear el altillo a nivel del tercer piso como adición, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción o paramento.

4.14. 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