

10949

09 SET. 2009

4132.0.22.1-

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-146 CCP Y PCSO-PN- 180 RMI-IC

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 la manzana ubicada entre las calles 2a oeste y 3a oeste con diagonales 37 y 37A, está incluida en el polígono normativo PCSO-PN- 146 CCP, sub-área 1, caracterizada así: "Desarrollada por sistema de Agrupaciones en Conjunto Vertical, se consolidará por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales u Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos de orden institucional, en edificación aislada".

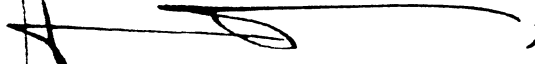
Que dicha manzana, de acuerdo con la ficha catastral y fotografías aportadas, corresponde en gran porcentaje a predios con áreas que van desde los 94 M2 hasta 452 M2 aproximadamente el mayor, los cuales corresponden a un proceso de urbanización incompleto.

Que de acuerdo con los frentes y áreas de los lotes, éstos no pueden desarrollar proyectos para cumplir con los aprovechamientos establecidos en la ficha.

Que para el Polígono PCSO-PN- 180 RMI-IC, su Tratamiento se caracteriza por el Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308), cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de la 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 a continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral.

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 la manzana localizada entre las calles 2a oeste y 3a oeste con diagonales 37 y 37A, debe incluirse en el Polígono PCSO-PN- 180 RMI-IC, subárea 1, la cual presenta la siguiente caracterización: "Desarrollada por No Agrupación en Loteo Individual para vivienda y comercio. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización o por Agrupaciones en Conjunto Horizontal para otros usos".

Forma parte integral de esta Circular, los planos de las subáreas de manejo de los polígonos normativos PCSO-PN- 146 CCP y PCSO-PN- 180 RMI-IC ajustados.


JOHANNIO MARULANDA ARBELAEZ
Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Radicado N° 11413 del 04-08-09

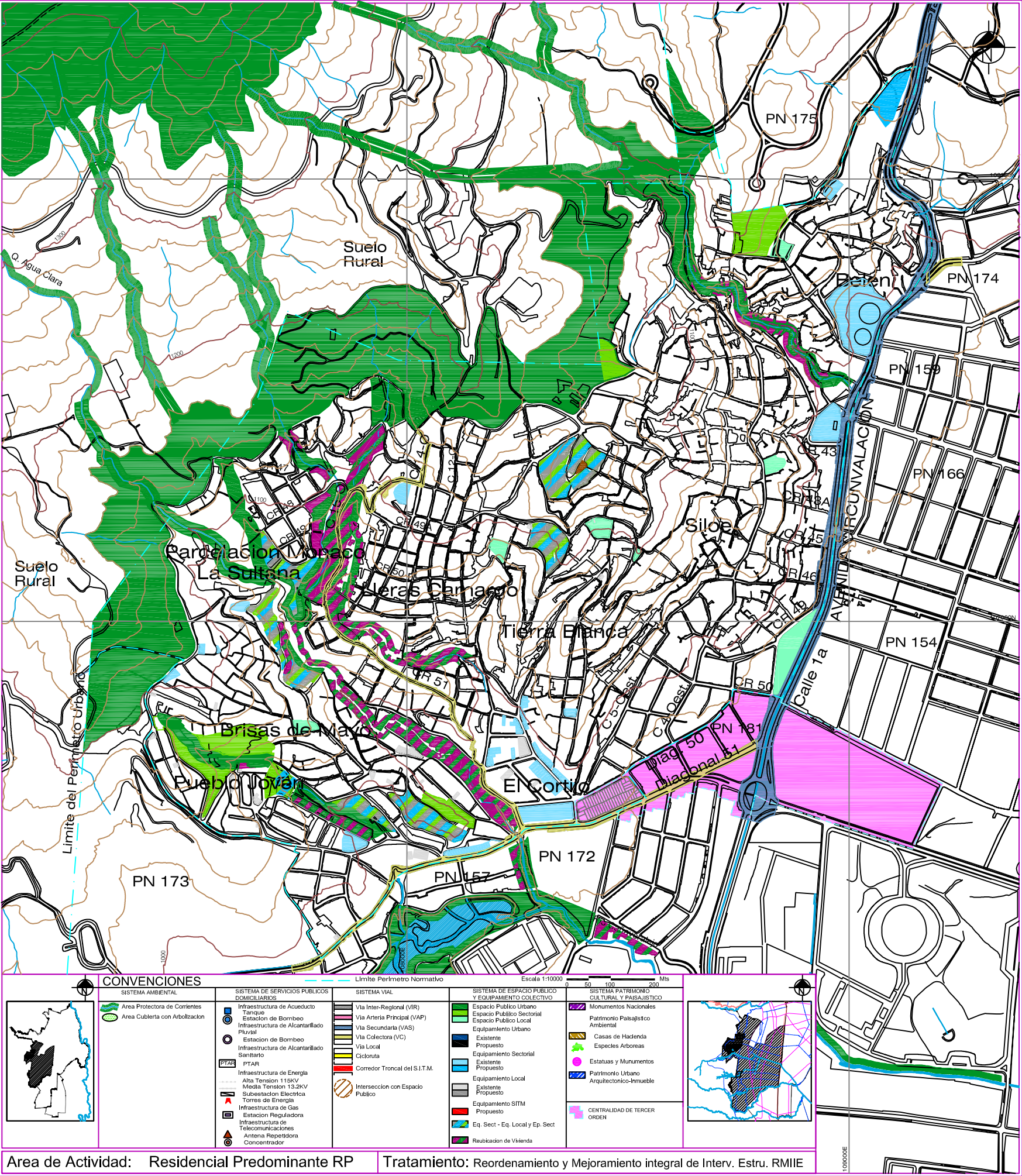
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos

Preparó: Maria Elissy Burgos Guevara, Profesional Universitaria

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-180-RMIIC
Comuna (s): 20	Area del Poligono Normativo (ha): 186.26
Barrio(s): El Cortijo(2001), Siloe(2003), Lleras Camargo(2004), Belen(2005), Brisas de Mayo(2006)	
Tierra Blanca(2007), Pueblo Joven(2008), Parcelacion Monaco La Sultana(2009)	Hoja 1/9

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO

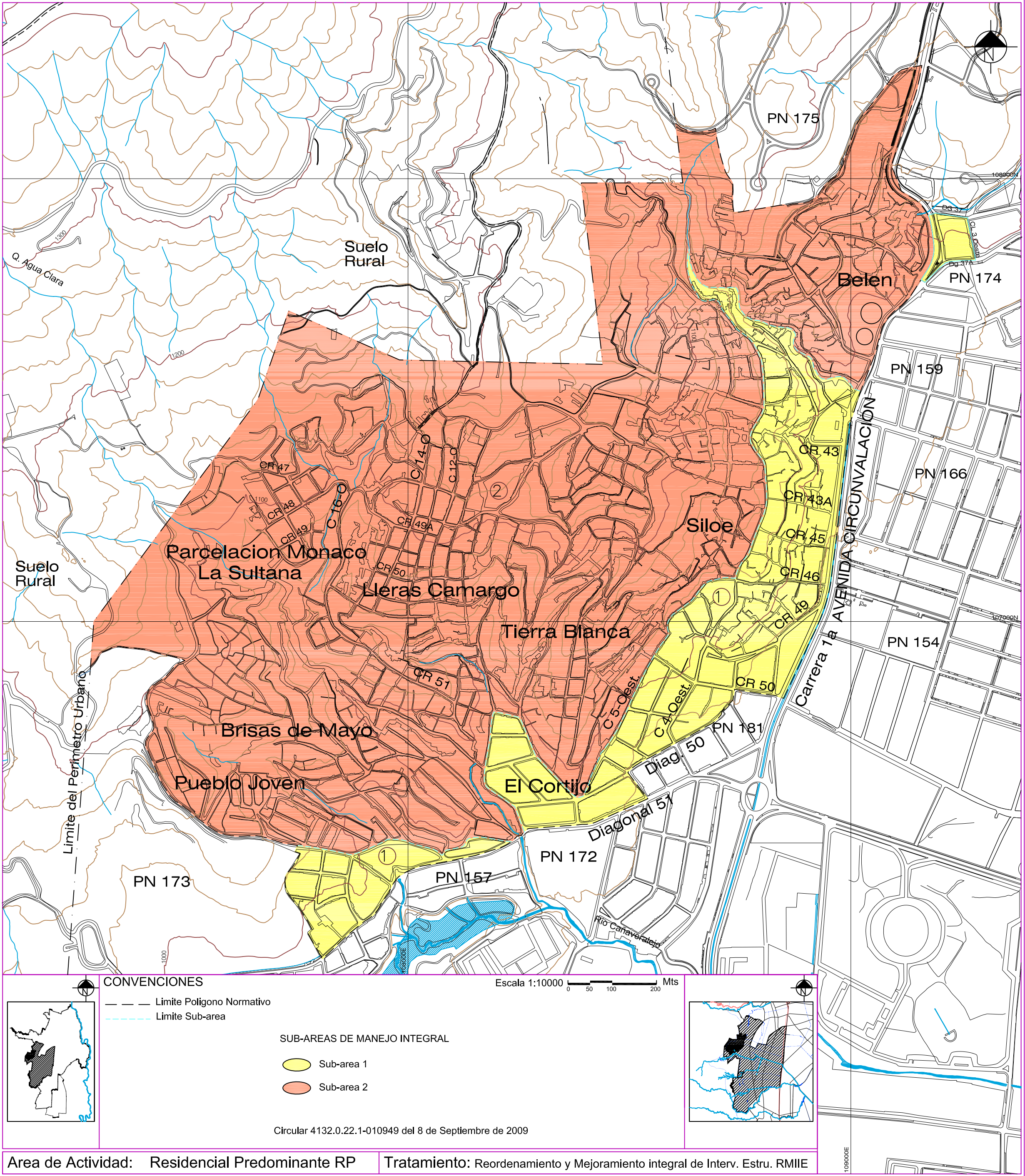


*La delimitación de este Polígono Normativo 180, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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-180-RMIIC		
Comuna (s): 20	Area del Poligono Normativo (ha): 186.26		
Barrio(s): El Cortijo(2001), Siloe(2003), LLeras Camergo(2004), Belen(2005), Brisas de Mayo(2006)			
Tierra Blanca(2007), Pueblo Joven(2008), Parcelacion Monaco La Sultana(2009)			Hoja 2/9

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitacion de este Poligono Normativo 180, 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-180 RMI-IC
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 186,26
Barrio (s): El Cortijo (2001), Sector Siloé (2003), Lleras Camargo (2004), sector Belén (2005), Brisas de Mayo (2006), Tierra Blanca (2007), Pueblo Joven (2008), sector Área Blanca, Parcelación Mónaco La Sultana (2099).	Hoja 3/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.1. SISTEMA AMBIENTAL
Sistema de Areas protegidas. (Art. 36) * Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42). * Areas forestales protectoras de corrientes de agua (Art. 45). 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 * 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) .-Vías Arterial Secundaria: Calle 1 (Av. Circunvalación), Av. de Los Cerros y Dg. 37 A. .-Vías Colectora: vía a la Paz (Cra. 51) y Diagonal 51. * 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. * 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). 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 Transito 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, vias arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vias locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo:PCSO-PN-180 RMI-IC
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha).: 186,26
Barrio (s): El Cortijo (2001), Sector Siloé (2003), Lleras Camargo (2004), sector Belén (2005), Brisas de Mayo (2006), Tierra Blanca (2007), Pueblo Joven (2008), sector Área Blanca, Parcelación Mónaco La Sultana (2099).	Hoja 4/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)
Parqueaderos y Estacionamientos Públicos * Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público. * Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las 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 Pre-Troncal : 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 : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de protección de las laderas del ámbito urbano. Este programa propone para el reordenamiento y mejoramiento integral 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, Proyectos: - Parque de borde Altos de Siloe, entre la línea del perímetro urbano que actua como límite oeste del polígono y la vía marginal del parque (Ver plano de Sistemas Estructurantes). PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral 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: la reubicación de las viviendas localizadas en suelos de amenaza y riesgo alto por movimiento de masas e inundación, 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 existentes entre la línea del perímetro urbano que actua como límite del polígono y la calle 1° (Av. Circunvalación)-diagonal 51. PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de protección de las cimas del ámbito sectorial. Este programa propone para el reordenamiento y mejoramiento integral de los espacios públicos de protección de las cimas 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 miradores urbanos. Proyectos: - Parques miradores de las cimas existentes al interior del polígono. PROGRAMA: Consolidación de Parques Sectoriales. Este programa propone para la consolidación de los parques sectoriales existentes , su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Proyecto: - Parque sectorial existente ubicado en el límite norte del polígono, que colinda con el polígono 175. PROGRAMA: Consolidación de Parques Locales. Este programa propone para la consolidación de los parques sectoriales existentes , su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Proyectos: - Parques locales existentes (4 unidades), ubicados en el interior del polígono. Subsistema de Elementos de Movilidad PROGRAMA: Consolidación de Avenidas principales del ámbito urbano. Este programa propone para la consolidación de avenidas principales, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización. Proyecto: - Avenida principal Circunvalación, entre las carreras 26 y 50

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-180 RMI-IC
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 186,26
Barrio (s): El Cortijo (2001), Sector Siloé (2003), Lleras Camargo (2004), sector Belén (2005), Brisas de Mayo (2006), Tierra Blanca (2007), Pueblo Joven (2008), sector Área Blanca, Parcelación Mónaco La Sultana (2099).	Hoja 5/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.3. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)
PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de calles comerciales, de ámbito sectorial. Este programa propone para la consolidación de calles comeciales: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas, arborización, amoblamiento y señalización. Proyectos: - Calle comercial Diagonal 51 entre calle 5 oeste y la línea de perímetro oeste del polígono, que colinda con el polígono 173. - Calle comercial carrera 51-calle 16 oeste-calle 14 oeste, entre la diagonal 51 y el parque de borde Altos de Siloe. PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de calles locales interconectoras de espacio público. Proyectos: Sistema de calles interconectoras de espacio público al interior del polígono. Ver planos P.E.E.P.E.C.
1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
El Sistema de Equipamentos Colectivos está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial. Proyecto: - Equipamientos sectoriales existentes en los predios que colindan con la calles 1° entre la carrera 26 y la carrera 50. - Equipamientos sectoriales existentes en los predios que colindan con la diagonal 51 entre la calle 5 oeste y la línea de perímetro oeste del polígono. - Equipamientos sectoriales existentes en los predios sobre calles locales, al interior del polígono. PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito local. Proyectos: - Equipamientos locales existentes en los predios sobre calles locales, al interior del polígono. PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Centralidades de Cuarto orden. Proyectos: - Centralidades de cuarto orden, localizadas sobre predios con fachadas sobre los parques desarrollados mediante tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos Lineales sobre el Area Forestal Protectora de Quebradas del ámbito sectorial y de Espacios Públicos de Protección de Cimas del ámbito sectorial. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo de vida ciudadana. Son seis centralidades, observar plano de sitemas estructurantes del polígono. PROGRAMA: Desarrollo de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local. Proyectos: - Equipamiento sectorial y local, ubicado sobre los predios que colindan con la Av. Circunvalación entre carreras 26 y 50. - Equipamiento sectorial y local, ubicado sobre los predios que colindan con la diagonal 52 entre la calle 5 oeste y la línea de perímetro oeste del polígono. - Equipamientos sectoriales y locales, ubicados sobre el parque de borde Altos de Siloe, en un área que no supere el tres porciento (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 conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados.
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 vacios urbanos existentes. 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 Mejoramiento integral de los asentamientos de desarrollo incompleto con riesgo mitigado a bajo. 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 quebradas menores Mitigación de la erosión de los cerros PROGRAMA : Mejoramiento Integral de las Plazas de Mercado de Siloé Proyecto: Inversión para el mejoramiento de las edificacioens y saneamiento ambiental.

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-180 RMI-IC
Comuna (s):	20	Area del Polígono Normativo (ha):	186,26
Barrio (s) :	El Cortijo (2001), Sector Siloé (2003), Lleras Camargo (2004), sector Belén (2005), Brisas de Mayo (2006), Tierra Blanca (2007), Pueblo Joven (2008), sector Área Blanca, Parcelación Mónaco La Sultana (2099).		Hoja 6/9

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 local o vecinal, sobre predios con fachadas sobre los parques desarrollados mediante tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos Lineales sobre el Area Forestal Protectora de Quebradas,(Consultar Sistema de Equipamiento Colectivo, numeral 1.5) dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial. De ámbito sectorial o local frente a la Vías Arteria Secundaria y Colectora. En este caso con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas o propuestas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En Loteo Individual solo se permite usos de ámbito Local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales. * 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, permitiendose las reformas que no implique aumento de area construida. * 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 Mas

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 Sectores y Barrios enunciados en el encabezado, 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. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Se proponen dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento: * Subárea 1: Desarrollada por No Agrupación en Loteo Individual para vivienda y comercio. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización o por Agrupaciones en Conjunto Horizontal para otros usos. * Subárea 2: Desarrollada por No Agrupaciones en Loteo Individual con algunos asentamientos irregulares. Se debe consolidar con el sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual o en Solución de Conjunto en Loteo Individual realizando procesos regulares o reordenamientos para regularización de sectores. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización. * 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.				
3.2. APROVECHAMIENTOS (1)				
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		AGRUPACIONES	NO AGRUP.	NO AGRUPACIONES
		OTROS USOS	GRAL	GENERAL
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	*	0,60	0,80	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	*	...	...	
ALT. MAX.PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	2
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	DOS (2) PISOS o 6 METROS SOBRE LA CALLE 1 Y DIAG. 51.		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	6,00	6,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	72,00	72,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta el quinto piso no se exige aislamiento		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o.piso = 0,00 metros Del 3o. al 5o.piso = 3,00 metros Escalonado		
(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos (2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) No aplican los Planes Parciales.				
3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA				
* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal N° 0111 del 26 de Junio de 2003.				
3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES				
* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.				

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-180 RMI-IC
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha).: 186,26
Barrio (s): El Cortijo (2001), Sector Siloé (2003), Lleras Camargo (2004), sector Belén (2005), Brisas de Mayo (2006), Tierra Blanca (2007), Pueblo Joven (2008), sector Área Blanca, Parcelación Mónaco La Sultana (2099).	Hoja 7/9

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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, sobre las vias Arterial Secundaria, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto.
* Los proyectos sometidos a procesos de urbanizaciónse 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 parques.
* Por ser un sector consolidado con No Agrupaciones en Loteo Individualpara vivienda, no se da normas para los conjuntos horizontales y verticales, ya sea para VIS o No VIS.

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

* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, 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 vias y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustandose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha.
* Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se regirán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.
* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.
* Los predios con frente a vias 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:

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-180 RMI-IC
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha).: 186,26
Barrio (s): El Cortijo (2001), Sector Siloé (2003), Lleras Camargo (2004), sector Belén (2005), Brisas de Mayo (2006), Tierra Blanca (2007), Pueblo Joven (2008), sector Área Blanca, Parcelación Mónaco La Sultana (2099).	Hoja 8/9

IV. NORMAS GENERALES
4.3. ANTEJARDINES (Cont.)
* 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 ajustándose 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. * 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. * 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
* 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 los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.
4.7. ESTACIONAMIENTOS
* 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 o Bifamiliar. El proceso de regularización vial y urbanística definirá los sitios y cantidad de estacionamientos en playa. * 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 parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio. * Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual con áreas iguales o menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

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-180 RMI-IC
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha).: 186,26
Barrio (s): El Cortijo (2001), Sector Siloé (2003), Lleras Camargo (2004), sector Belén (2005), Brisas de Mayo (2006), Tierra Blanca (2007), Pueblo Joven (2008), sector Área Blanca, Parcelación Mónaco La Sultana (2099).	Hoja 9/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.7. ESTACIONAMIENTOS (Cont.)

* 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 descarge, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

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 semisotanos.

* La rampa de acceso a los sotanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.

* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos al interior, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

4.9. CHAFLANES

* En todas las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín se debe dejar un chaflán de tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del primer piso.

* En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chaflán.

* Si las dos vías que conforman una esquina tienen secciones transversales de diez (10,00) metros, el chaflán a exigir será de sólo dos con cincuenta (2,50) metros.

* Si una de las vías que conforman una esquina tiene antejardín y la otra no, sólo se exige chaflán 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 efectuen reformas sustanciales o modificación(adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml

4.12. ALTURA DE ENTREPISO

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

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO EN LINDEROS

Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del aislamiento.

OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000