



Departamento Administrativo de Planeación

CIRCULAR

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De: DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Asunto: FICHA NORMATIVA DEL POLÍGONO NORMATIVO PCSO-PN-149 CDM.

El Dr. Fernando Jordán M., como apoderado de la señora Daniella Sardi Blum, ha solicitado ante este Departamento Administrativo, la declaración de una ausencia en la normativa urbanística en la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCSO-PN-149 CDM, correspondientes a la Pieza Urbana de la Ciudad Sur Occidental, específicamente una zona comprendida entre el río Meléndez y la Carrera 98A, sub-área 4, basado en los siguientes hechos:

- Mediante el Acuerdo 115 de 2003, se adoptaron las Fichas Normativas de la Pieza de la Ciudad Sur Occidental
- Que en el Polígono Normativo PCSO-PN-149 CDM, se definió la Sub-área 4, así: *"Desarrollada por No Agrupaciones en Loteo Individual con asentamientos irregulares. En los lotes que dan frente al río Meléndez se proveerá la Franja Protectora del río y la vía marginal, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su reubicación o normalización. A las edificaciones existentes se les permitirá desarrollos hasta de dos pisos de altura. No se permiten subdivisiones prediales"*.
- Que en la caracterización de esta sub-área, se definieron unas áreas que no corresponden a asentamientos, y que se encuentran por fuera de la zona forestal protectora del río Meléndez.
- Que para el caso en particular de la Sub-área 4 del Polígono Normativo PCSO-PN-149 CDM, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª. de 1987, que establece que *"toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e*



Departamento Administrativo de Planeación

inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. ..."

Que de acuerdo con lo anterior, se crea una ausencia de norma urbanística por quedar sin vigencia los aprovechamientos establecidos para la sub-área 4, como asentamientos a reubicar y en consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar a todos los predios localizados entre las Carreras 94 y 97 con Calles 4^a.B y 5^a., los aprovechamientos establecidos para la sub-área 1 y; para los predios ubicados entre la Carrera 97 y la zona forestal protectora del río Meléndez con Calle 3^a., los aprovechamientos establecidos en la sub-área 2 de dicho Polígono Normativo. El área restante de la sub-área 3, no se modifica.

Hace parte de la presente Circular el plano 2/10 modificado.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

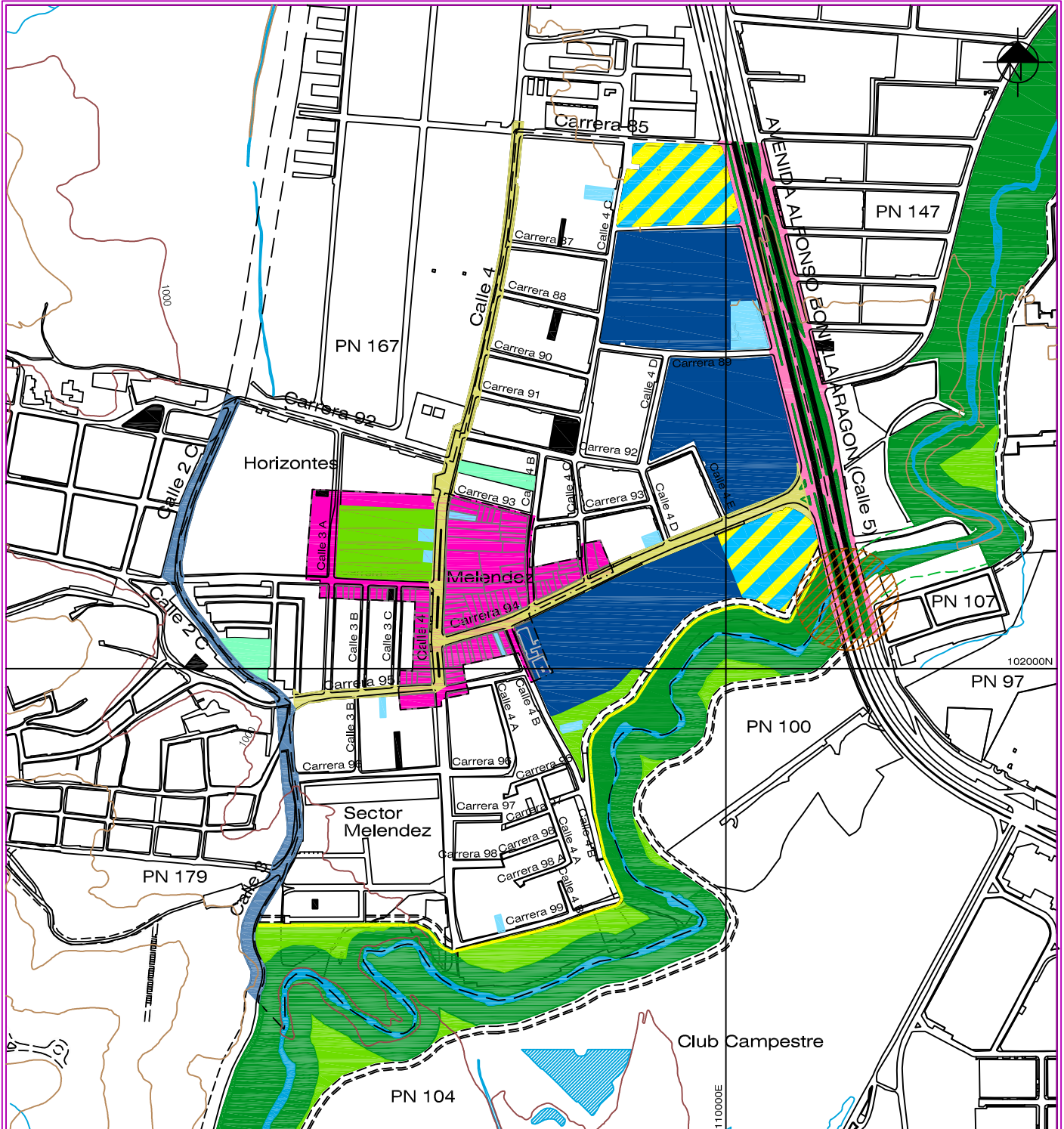
Revisó: Arq. Helena Londoño G...Subdirector del POT y Servicios Públicos *HL*

FJBH/ADLC
g

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-149-CDM
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 59.28
Barrio(s): Melendez(1804), Horizontes(1809), Sector Melendez(1896)	Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES				
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 PTAR Infraestructura de Energia Alta Tension 115kV Media Tension 13.2kV Subestacion Electrica Torres de Energia Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador	SISTEMA VIAL Via Inter-Regional (VIR) Via Arteria Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VC) Via Local Cicloruta 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 Propuesto Eq. Urb y Vivienda Ep. Sect y Eq. Sect	SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Immuneble CENTRALIDAD DE CUARTO ORDEN

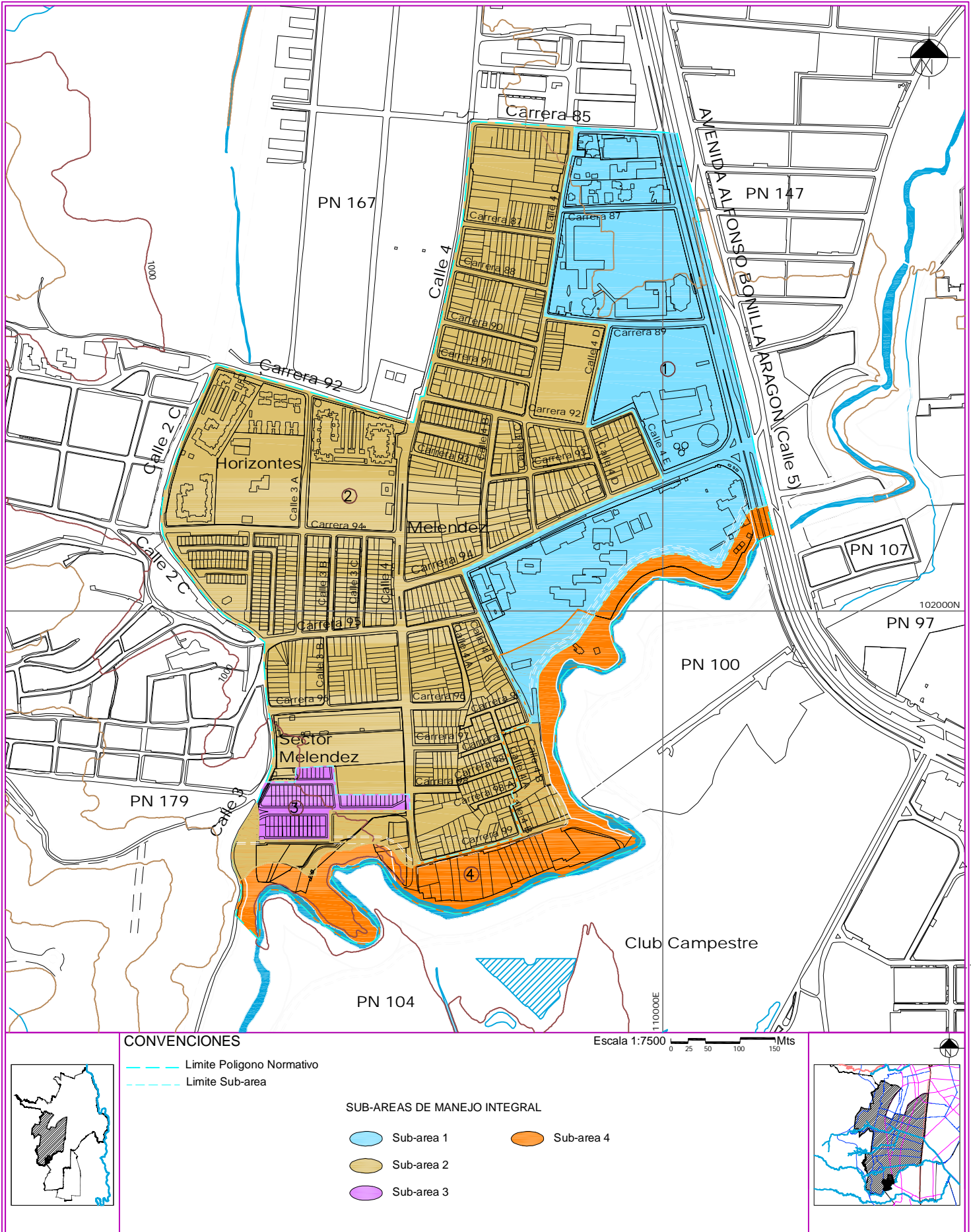
Area de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 149, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

Pieza Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-149-CDM
Comuna (s): 18	Area del Poligono Normativo (ha): 59.28
Barrio(s): Melendez(1804), Horizontes(1809), Sector Melendez(1896)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



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

*La delimitacion de este Poligono Normativo 149, 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: PCS-PN-149-CDM
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 59,28
Barrio (s): Sector Meléndez (1804), Horizontes (1809), Sector Meléndez (1896).	
Hoja 3/10	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42).

* Areas forestales protectoras de corrientes de agua (Art. 45). Franja protectora margen izquierda del Río Melendez, ancho mínimo de 30 metros desde el borde del cauce.

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente.

* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente

Servicio de Aseo

* Servicio de Zona Sur

Servicio de Energía

* Infraestructura de Energía existente.

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi : No existe.

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001: Ramal de 2" sobre la calle 5 calzada occidental entre la carrera 86 y 94, sobre la carrera 94 calzada norte entre calle 5 y 4, sobre la carrera 95A calzada norte entre la calle 4 y 2C, sobre la calle 4 calzada oriental entre carrera 95A y 86, sobre la carrera 93 calzada sur entre calle 4 y 2C

* 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)

.-Arterias Principales: Calle 5 .

.-Arterias Secundarias: Calle 2C, Calle 3

.-Vías Colectoras: Cra. 94, Cra. 94A, Calle 4.

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

* Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3)

* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño.

* Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.

* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.

* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).

* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341). El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras del río Melendez, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.

* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91). El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139). Sección de las Vías Peatonales en Ladera = 4,50 mts. con uno cincuenta (1,50) metros 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: PCS-PN-149-CDM	
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha):	59,28
Barrio (s): Sector Meléndez (1804), Horizontes (1809), Sector Meléndez (1896).		Hoja 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

Vías Vehiculares (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.

Corredor Troncal : Calle 5.

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 Lineales sobre Area Forestal Protectora de Ríos, de ámbito urbano.

Este programa propone para el Reordenamiento y Mejoramiento Integral de los espacios públicos lineales de los Ríos, de ámbito urbano: 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.

Proyectos:

- Parque Lineal del Río Meléndez, entre las calles 3° y 5°.

PROGRAMA: Consolidación de Parques del ámbito sectorial.

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

Proyectos:

- Parque sectorial localizado entre las calles 3A y 4, entre carreras 93 y 94.

- Parque sectorial localizado en la esquina de la calle 4B con la vía marginal del Río Meléndez.

PROGRAMA: Consolidación de Parques Locales.

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 sobre la esquina de la calle 2C con calle 3.

- Parque local ubicado sobre la carrera 92 entre calles 4 y 4B.

Subsistema de Elementos de Movilidad

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

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

Proyectos:

- Corredor Troncal calle 5° entre carrera 85 y Cauce del Río Meléndez.

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

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

Proyecto:

- Intersección de la calle 5° con el Cauce del Río Meléndez.

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 vía marginal del Río Meléndez entre calles 3° y 5°.

PROGRAMA: Consolidación de Calles Comerciales, del ámbito sectorial.

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

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-149-CDM
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 59,28
Barrio (s): Sector Meléndez (1804), Horizontes (1809), Sector Meléndez (1896).	
Hoja 5/10	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

Proyecto:

- Calle comercial carrera 94 entre calles 5° y 4°.
- Calle comercial calle 4° entre carreras 85 y la vía marginal del Río Meléndez.

PROGRAMA: Consolidación de calles locales interconectoras de espacio público.

Proyectos:

- Calle interconectora localizada sobre la calle 2C entre carrera 92 y cauce del Río Meléndez.
- Calle interconectora localizada sobre la carrera 94 entre calles 4° y 2C.
- Calle interconectora localizada sobre la carrera 85 entre calles 5° y 4°.

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.

Proyectos:

- Equipamiento urbano existente entre las calles 5° y 4C con carreras 86 y 89.
- Equipamiento urbano existente entre las calles 5° y 4D con carreras 89 y 94.
- Equipamiento urbano existente entre las calles 4E y 4B con carrera 94 y vía marginal del río Meléndez.

PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial.

Proyecto:

- Equipamiento sectorial existente en la esquina de la calle 5° con carrera 89.

PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito local.

Proyecto:

- Equipamiento local existente sobre la calle 4C con carreras 91 y 92.

PROGRAMA: Consolidación de Centralidades de Cuarto orden.

Proyecto:

- Centralidad de cuarto orden localizada en los predios con fachada sobre la carrera 94 entre calles 4C y 4, entre las calles 4 y 3A con carreras 93 y 94, y, sobre la calle 4 entre carreras 94 y 95. 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, localizado sobre los predios que colindan con la calle 5° entre carreras 85 y 86.
- Equipamiento sectorial, localizado sobre los predios que colindan con la calle 5° entre carreras 94 y vía marginal río Meléndez.

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. Los Samanes que se encuentran en la Calle 5.

Patrimonio Arqueológico (Art. 174, 175, y 176)

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

- Zona de Interés Meléndez.

De las normas generales para áreas de interés patrimonio

Normas sobre riberas de ríos (Art.183)

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

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

PROGRAMA : Consolidación Urbana

Proyecto: Edificación de los vacíos urbanos existentes.

PROGRAMA : Parques Lineales

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

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

PROGRAMA : Protección de los Cerros y Ríos

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

PROGRAMA : Saneamiento Ambiental de los Ríos Meléndez y Cañaveralejo.

Proyecto: Descontaminación del Río Meléndez.

Mantenimiento y adecuación de los cauces de los ríos.

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

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-149-CDM
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 59,28
Barrio (s) : Sector Meléndez (1804), Horizontes (1809), Sector Meléndez (1896).	
Hoja 6/10	

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

2.2. USOS

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

* En la Vía Arterial Ppal, Calle 5, se permitirán los usos de ámbito urbano-sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos, excepto los códigos 5011, 5012, 5020, 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530. En la Subárea 1, el equipamiento educativo existente debe realizar Esquema Básico de Implantación.

* 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, deberán desarrollarse en los predios con fachada frente a la carrera 94 entre calles 4C y 4, entre las calles 4 y 3A con carreras 93 y 94, y sobre la calle 4 entre carreras 94 y 95, dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial. De ámbito local y sectorial en los predios frente a las vías Arteriales, Secundaria, Colectora. De ámbito Sectorial-Urbana en los predios frente a la Vía Arterial Principal. En los tres casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En Loteo Individual solamente se permite usos comerciales o de servicios de ámbito local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales. En Loteo Individual solamente se permite usos comerciales o de servicios de ámbito local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

* En las demás vías donde no aplican los usos diferentes a la vivienda, los predios con usos comerciales y de servicios existentes, que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente podrán continuar funcionando, siempre y cuando no cambien el uso, ni efectúen modificaciones, ni caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

* 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** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Horizontal y No Agrupación en Loteo Individual para otros usos diferentes a la vivienda. Se debe consolidar con Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal para vivienda y otros usos.

* **Subárea 2**: Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual, con algunos asentamientos irregulares de vivienda que han tenido procesos de regularización. Se consolidará con los mismos sistemas de urbanización y No Agrupaciones en Solución de Conjunto en Loteo Individual.

* **Subárea 3**: Desarrollada por No Agrupaciones en Soluciones de Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar con el mismo sistema de Urbanización

* **Subárea 4**: Desarrollada por No Agrupaciones en Loteo Individual con asentamientos irregulares. En los lotes que dan frente al río Melendez se proveerá la Franja Protectora del Río y la vía marginal, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su reubicación o normalización. A las edificaciones existentes se les permitirá desarrollos hasta de dos pisos de altura. No se permiten subdivisiones prediales.

3.2. APROVECHAMIENTOS ⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL ⁽²⁾	SIN PLAN PARCIAL ⁽³⁾							
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2			SUB-AREA 3	SUB-AREA 3	
		AGRUPACIONES		AGRUPACIONES		NO AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP.	
		MULTIF.	OTROS USOS	MULTIF.	UNIF.	GRAL	GENERAL	GRAL	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,60	0,30	0,43	0,80	0,80	0,80	
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	2,88	2,40	2,40	1,50	...	...	...	...
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	5	3	5	2 + ALT.	2	
ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS SOBRE LA CALLE 5 Y TRES (3) PISOS O 9 METROS FRENTE A CRA 94							
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		...		6,00	EXISTENTE	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...		...		72,00	EXISTENTE	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso							
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o.piso = 0,00 metros					Escalonado		...
		Del 3o. al 5o.piso = 4,50 metros							
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros					Desde el primer piso		

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal N° 0111 del 26 de Junio de 2003.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-149-CDM
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 59,28
Barrio (s): Sector Meléndez (1804), Horizontes (1809), Sector Meléndez (1896).	
Hoja 7/10	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* Los lotes vacantes localizados en las Sub-áreas 2 y 3, sectores desarrollados del suelo urbano, con áreas iguales o mayores a 1000 M2 que no hayan efectuado las cesiones para su desarrollo o redesarrollo, deben ceder por concepto de zonas verdes, el 15% del área bruta

* 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 vacíos 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 Principal, Secundaria y colectora, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto. No se permite este comercio en Loteo Individual.

* Los desarrollos en Loteo individual sobre terreno pendiente podrá realizar sistema vial peatonal, solucionando la exigencia de parqueaderos en bahías.

* Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y 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.

* 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.

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-149-CDM
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 59,28
Barrio (s): Sector Meléndez (1804), Horizontes (1809), Sector Meléndez (1896).	
Hoja 8/10	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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

GENERALES (Cont.)

* 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, ajustándose 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 o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

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

* Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar altura de tres (3) pisos.

4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

* Cuando en el Polígono, se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s) según el caso:

- a. Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor o igual a la permitida en el tratamiento, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, conservando en el otro costado el aislamiento lateral requerido.
Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.
- b. Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.
- c. Cuando las dos edificaciones colindantes tengan alturas superiores a las permitidas para el tratamiento respectivo, la nueva edificación podrá plantear empate volumétrico con las edificaciones vecinas en la altura en que se encuentren, dejando un aislamiento lateral de 3,00 metros sobre la edificación de menor altura.
- d. Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art. 11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

4.3. ANTEJARDINES

El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación y valores 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. Frente a vías locales los predios de Loteo Individual con soluciones Uni o Bifamiliares en áreas menores a las definidas en el POT para VIS y con antejardines menores a cinco (5) metros, podrán utilizar parcialmente el antejardín para el parqueadero de residentes efectuando un retroceso adicional de fachada hasta alcanzar la medida mínima requerida.

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-149-CDM
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 59,28
Barrio (s): Sector Meléndez (1804), Horizontes (1809), Sector Meléndez (1896).	
Hoja 9/10	

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.3. ANTEJARDINES (Cont.)

- * 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. 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.
- * No se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín. En las Sub-áreas 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

- * En las Sub-áreas 2 y 3 se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.
- * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

4.7. ESTACIONAMIENTOS

- * Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda.
- * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- * En conjuntos 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.
- * Para el desarrollo de comercio, frente a las vías Arterial Principal, Secundaria y colectora, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.
- * Para el funcionamiento de la Centralidad de 4o. Orden se debe adelantar un Programa de Reordenamiento donde se resuelva colectivamente la necesidad de parqueaderos.
- * 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.

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-149-CDM	
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha):	59,28
Barrio (s): Sector Meléndez (1804), Horizontes (1809), Sector Meléndez (1896).		Hoja 10/10

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.
- * 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 semisótano 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 sótano o semisótano 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.
- * Para el caso del cruce de vías peatonales con tráfico ocasional de emergencia 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 de dos con cincuenta (2,50) metros cuando la sección del antejardín sea menor a dos con cincuenta metros (2,50) metros y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos (2,00) metros.

4.10. INDICES DE HABITABILIDAD

- * Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los 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:

ALT. EDIF.	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m ²
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m ²
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16.00 m ²
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m ²

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

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 y Soluciones de Conjunto en Loteo Individual de la Sub-área 3 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.

4.15. ASCENSOR

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

OBSERVACIONES

- * Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
- * Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2