

CIRCULAR No. 010107
(25 AGO. 2006)

PARA: Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.
DE: Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
TEMA: Aclaración Circular 009820 del 17 de Agosto de 2005, Polígonos Normativos PCS-PN-96-CCP y PCS-PN-98-CCP-EP.

Señores Curadores urbanos:

Este Departamento Administrativo, expidió la Circular en referencia, con relación al número máximo de viviendas sin subdivisión predial, para el desarrollo de conjunto horizontales y verticales, habiendo unificado el área proporcional de lote por unidad de vivienda para estos proyectos en los dos Polígonos, modificando lo establecido en el Acuerdo 115 de 2003. De acuerdo con lo anterior, se modifica el párrafo pertinente, así:

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, establece para la definición de la relación de ocupación la condicionante para conjuntos horizontales de vivienda unifamiliar o bifamiliar, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 250 m² para el Polígono Normativo PCS-PN-96-CCP y de 500 m² para el Polígono Normativo PCS-PN-98-CCP-EP, ambos sin subdivisión predial. Para los conjuntos verticales para vivienda multifamiliar, se deben aplicar los índices máximos de ocupación y construcción de la columna multifamiliares definida en el Punto 3.2. del cuadro de aprovechamientos, con los índices de habitabilidad establecidos en el Artículo 400 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad:

Cordialmente,



FABIOLA AGUIRRE PEREA

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proy: VEMH/FJBH/LAT
Abog: ADLC

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

CIRCULAR No.

(17 AGO. 2006)

PARA: Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

DE: Departamento Administrativo Planeación Municipal.

TEMA: Número máximo de viviendas sin subdivisión predial, Polígonos Normativos PCS-PN-96-CCP y PCS-PN-98-CCP-EP.

Señores Curadores urbanos:

Se ha consultado a este Departamento Administrativo, acerca de la aplicabilidad del concepto emitido mediante oficio No. 012858 del 9 de Noviembre de 2004, por la Subdirección del POT y Servicios Públicos, en cuanto al número máximo de viviendas sin subdivisión predial, para el desarrollo de conjunto multifamiliares.

Al efectuar un análisis de lo planteado en las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos PCS-PN-96-CCP y PCS-PN-98-CCP-EP, se encuentra en el Punto 3.7. Sistemas de urbanización, el siguiente texto:

" Para la determinación del número máximo de viviendas, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 250 m² sin subdivisión predial".*

Se plantea la duda de si esta relación de ocupación en primer piso, aplica indistintamente para conjuntos multifamiliares horizontales y verticales.

Al respecto, la Ley 388 de 1997 en su Artículo 102 dispone: **"Interpretación de normas: ...En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicción en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán carácter de doctrina para la interpretación de casos similares"**.

"Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver".



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

009820

17 AGO. 2005

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, establece para la definición de la relación de ocupación la condicionante para conjuntos horizontales de vivienda unifamiliar o bifamiliar, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 250 m² sin subdivisión predial. Para los conjuntos verticales para vivienda multifamiliar, se deben aplicar los índices máximos de ocupación y construcción de la columna multifamiliares definida en el Punto 3.2. del cuadro de aprovechamientos, con los índices de habitabilidad establecidos en el Artículo 400 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,

FABIOLA AGUIRRE PEREA

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

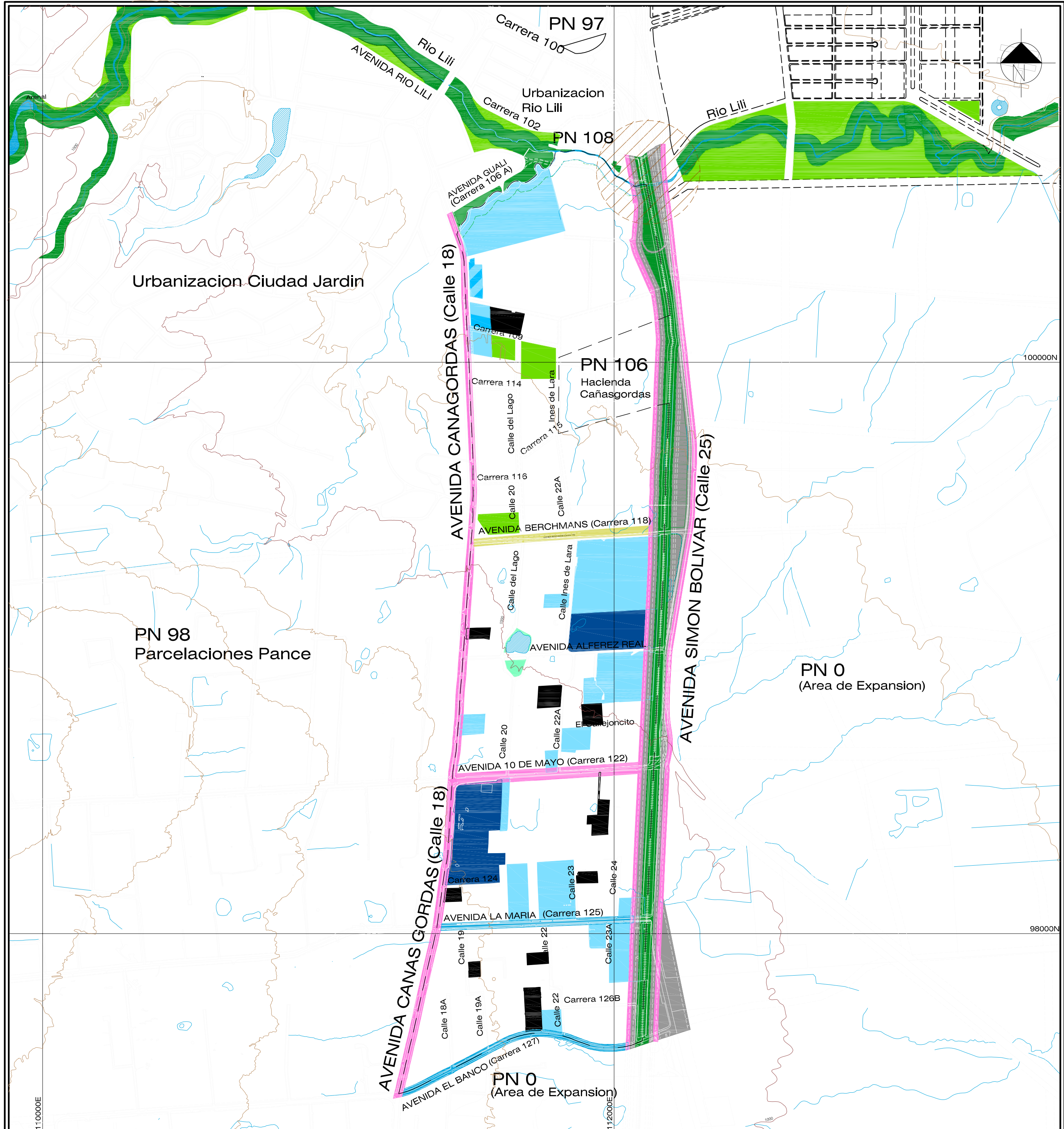
Proy: VEMH/FJBH/LAT
Abog: ADLC

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

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

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 204.55
Barrio(s): Parcelaciones Pance(1792)	Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES		Limite Perimetro Normativo		Escala 1:10000
<p>SISTEMA AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Area Protectora de Corrientes Area Cubierta con Arbolizacion 	<p>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador 	<p>SISTEMA VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> Espacio Publico Urbano Espacio Publico Sectorial Espacio Publico Local Equipamiento Urbano Equipamiento Sectorial Equipamiento Local Equipamiento SITM 	<p>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Munumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Inmueble

Area de Actividad: Residencial Neta RN

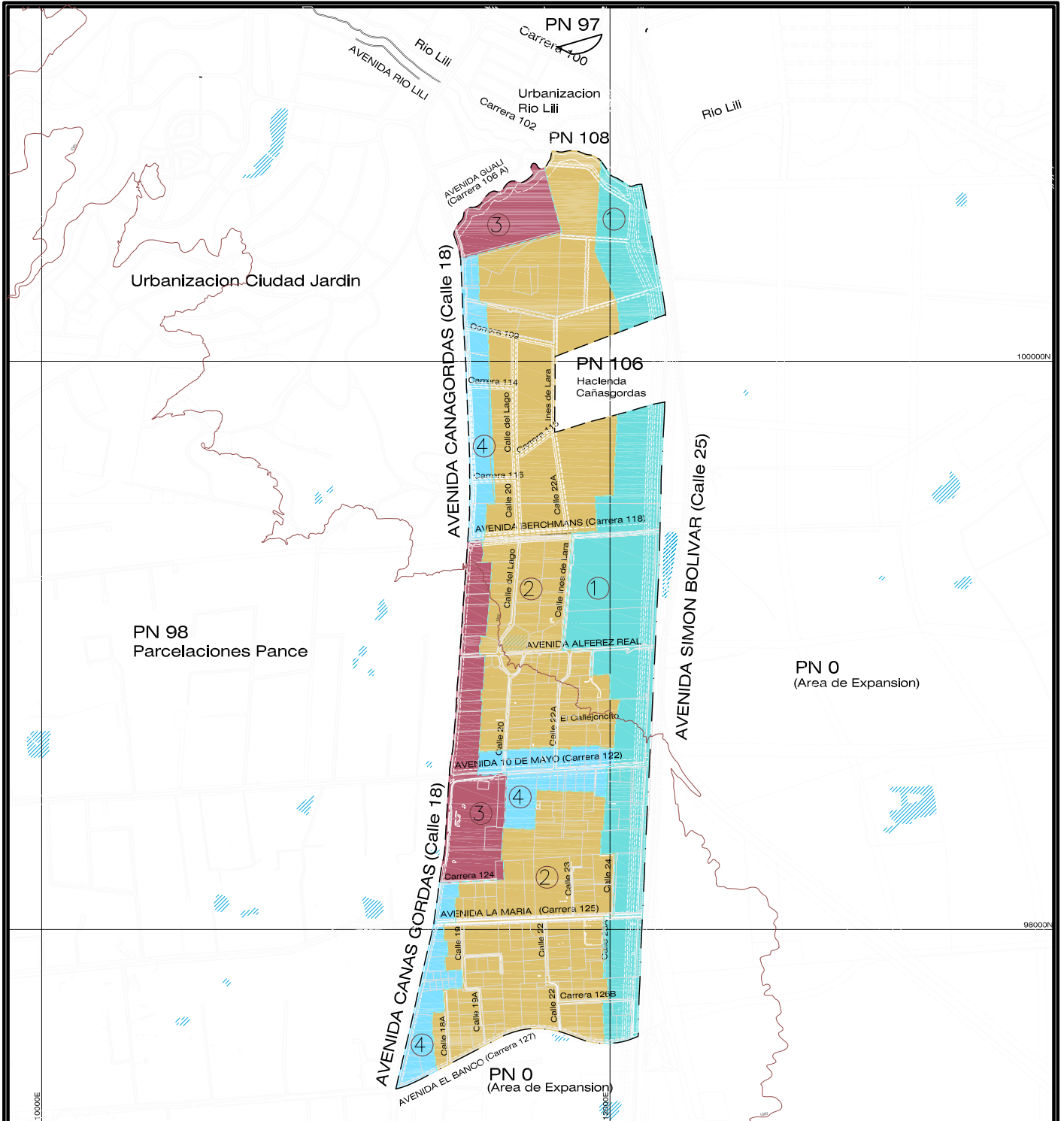
Tratamiento: Consolidacion con Cambio de Patron en El Espacio Publico CCP-EP

*La delimitacion de este Polígono Normativo 96, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Área del Polígono Normativo (ha): 204.55
Barrio(s): Sector Pance(1792)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



	<p>CONVENCIONES</p> <p>--- Limite Polígono Normativo - - - Limite Sub-área</p> <p style="text-align: center;">SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> Sub-área 1 Sub-área 2 Sub-área 3 </td> <td style="width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> Sub-área 4 </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> Sub-área 1 Sub-área 2 Sub-área 3 	<ul style="list-style-type: none"> Sub-área 4 	<p>Escala 1:20000</p>
<ul style="list-style-type: none"> Sub-área 1 Sub-área 2 Sub-área 3 	<ul style="list-style-type: none"> Sub-área 4 			

Área de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patron en El Espacio Público CCP-EP
--	--

*La delimitación de este Polígono Normativo 96, 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 Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 204,55
Barrio (s): Sector Pance (1792).	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 Piezatomas todas las áreas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en dos (2) manchas boscosas, una ubicada en el centro occidente del polígono y otra en la esquina sur-occidental del polígono.
 * Se deben preservar, recuperar y mantener las Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): margen derecha del Río Lili treinta (30) metros medidos desde el borde del cauce; margen derecha de la Quebrada Gualí quince (15) metros medidos desde el borde del cauce, así como también el Lago ubicado frente al Club del Municipio.

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente: Area de influencia futura de TTO. No posee redes de acueducto.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: No posee existen sistemas naturales.

* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Area de influencia colector Pance

Servicio de Aseo

* Servicio de Zona Sur

Servicio de Energía

Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV: Lo atraviesa al interior del polígono en un ramal.

* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: No lo atraviesa.

* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: Lo atraviesa en forma longitudinal y transversal en varios ramales.

* Infraestructura de Energía Secundaria: No existe.

* Servicio de Energía: Existe el servicio alimentada de la subestación Pance (Cra.114 con Calle 7).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz: No existe. Hay posibilidad del servicio con la red secundaria (polietileno a 60 psi de 3" por la calzada oriental de la vía Cali - Jamundí entre las Cras. 102 a 117). Area de influencia estación reguladora Simón Bolívar (ubicada en el espacio público de la Cra. 94 con Calle 42).

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos existente: Central Telefónica Avenida Cañasgordas con Cra. 122.

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

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vías Vehiculares

* Clasificación y Jerarquización vial (Arts. 70 y 71).

- Vías Arterias Principales: Calle 18, Cra. 122;

- Vías Arterias Secundaria: Cra. 125 y 127

- Vías Colectoras: Carreras 105 y 118.

* Antejardines: 5.00 ml. en todas las vías.

* Dimensionamiento de vías: (Art. 72, 73, 74, 75, 76 y 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 (Art. 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 vías locales será el establecido por la entidad municipal competente. En zona de ladera se aplicará un plan especial.No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo la zona de ladera (Art. 139)

* Elementos complementarios del sistema vial (Art. 95, 96, 97, 98, 99, 100): En este Polígono no se permitirá la localización de terminales de transporte de pasajeros.

* 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.

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 204,55
Barrio (s): Sector Pance (1792).	Hoja 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE: (Cont.)

Cruces Peatonales

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

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

* Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público.

* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

* Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366.

Sistema de Transporte de Pasajeros

* Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109, 110, 111, 112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.

.-En el Polígono no lo atraviezan.

Programas y Proyectos

* Artículo 67 anexo 4, 1 anexo 6

Nota: en los casos en que elementos del patrimonio paisajístico, ambiental u otros coincidan con el trazado del Sistema Vial, éste será ajustado al momento de proponerse el respectivo plan parcial.

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan de Especial del Espacio Público y Equipamientos que estudiará y propenderá su estructura por sistemas físico-espaciales y funcionales.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

Programa: Recuperación y Mejoramiento Margen del Río Lili.

Proyectos:

Adecuación y mejoramiento del Parque Lineal dotándolo con andenes, iluminación y amoblamiento a lo largo del Río Lili.

Construcción de la margen ciclopeatonal a lo largo del Río.

Programa: Desarrollo de Parques Lineales-Avenidas Urbanas Paisajísticas y Ciclorutas.

Se propone desarrollar un sistema de Avenidas paisajísticas que recojan e involucren las aguas de las Quebradas y Acequias que bañan la Pieza, a los parques Lineales propuestos a lo largo de ellas, dotándolos de andenes, iluminación, amoblamiento y arborización y proporcionando realmente un disfrute público de este recurso hídrico.

Proyectos:

· Construcción y mejoramiento del Parque Lineal con Quebrada artificial en la Cra 127 entre la Calle 25 (Avenida Simón Bolívar) y la Calle 18 (Avenida Cañas Gordas)

· Construcción y mejoramiento del Parque Lineal con Quebrada artificial en la Cra 118 entre la Calle 18 (Avenida Cañas Gordas) y la Calle 25 (Avenida Simón Bolívar)

Programa: Mejoramiento de Parques Locales Existentes.

Para el mejoramiento de Parques locales se propone dotándolos con andenes, iluminación y amoblamiento y garantizar el mantenimiento

Proyecto:

· Adecuación y mejoramiento del parque ubicado en la Calle 20 (Calle del Lago) con Cra 120 (Avenida Alférez Real).

Subsistema de Elementos de Movilidad

El Mejoramiento y Desarrollo del Sistema de Avenidas, Calles y Callejones, consiste en mantener las calzadas asfaltadas, dotarlas de andenes amplios, iluminación, mobiliario urbano y vegetación.

Programa: Incorporación del Sistema de Transporte Masivo y Ciclorutas.

Proyectos:

· Desarrollo de Avenidas con Sistema de Transporte Masivo y Ciclorutas en la Calle 18 (Avenida Cañas Gordas) entre la Quebrada Guali y la Carrera 122.

· Desarrollo de Avenidas con Sistema de Transporte Masivo y Ciclorutas en la Carrera 122 entre Calles 18 (Avenida Cañas Gordas) y 36 (Autopista Cali – Jamundí).

· Desarrollo de Avenidas con Sistema de Transporte Masivo y Ciclorutas en la Calle 25 (Avenida Simón Bolívar) - Carrera 100, entre la Calle 16 y la Carrera 122.

Programa: Mejoramiento y Consolidación de las Avenidas Urbanas Principales y Ciclorutas.

Proyectos:

Mejoramiento de la Calle 18 (Ave. Cañas Gordas) como Avenida Urbana Principal, entre la Carrera 122 y el Río Jamundí.

Programa: Mejoramiento y Consolidación de las Calles Residenciales

Proyectos:

· Mejoramiento de la Carrera 102 entre Calles 5 y 25 (vía marginal del Río Lili)

· Mejoramiento de las Carrera 106-103 entre la Calle 18 y 16

· Mejoramiento de las Carrera 20 y 22A entre la Calle 118 y 122

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 204,55
Barrio (s): Sector Pance (1792).	Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

· Construcción de las Carrera 22A entre la Calle 118 y vía perimetral de la Hacienda Cañas Gordas.

· Mejoramiento de la Calle 18 entre la Carrera 100 y 102.

Programa: Mejoramiento y Consolidación de las Callejones.

Proyectos:

Mejoramiento del tramo Calle 19 - Calle 19A entre Carreras 125 (Avenida la Maria) y 127 (Avenida el Banco)

Mejoramiento de la Calle 22 entre Carreras 125 (Avenida la Maria) y 127 (Avenida el Banco)

-Mejoramiento de la Carrera 126B entre Calles 22 y 25.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

Programa: Fortalecimiento y Mejoramiento de la Centralidad Direccional Lili.

Proyectos:

· Mejoramiento y consolidación de equipamientos urbanos de uso comercial y de servicios, acompañados igualmente con vivienda, con un incremento en la altura en rangos de 1:3 a 1:5 en proporción y con un proceso de englobamiento de lotes en los siguientes bordes: Carrera 100 entre la Calle 16 y la marginal del Río Lili.

Proyectos:

Desarrollo de Equipamientos para Mediano y Largo Plazo (Art.159)

LARGO PLAZO

Museo de Arte Contemporáneo.

Planetario y Museo de Los Niños.

Teatro.

Desarrollo de Equipamientos Colectivos a nivel Regional (Art.228)

Centro de Convenciones.

Ciudadela Deportiva.

El Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, sugiere el siguiente predio como alternativa para la localización de los anteriores Equipamientos propuestos por el POT..

Predios:

Desarrollo del predio ubicado sobre la Cra 100 entre la Calle 18 y Cra 102 con Espacio Público y Equipamiento Colectivo Urbano y Vivienda.

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. Arborización zona de protección del Río Lili.

Patrimonio arqueológico (Art. 174, 175, 176).

* Zona de interés arqueológico Pance. La entidad municipal competente y otras entidades delimitarán exactamente el Area de Interés Arqueológico de la zona señalada.

De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

* Río Lili, 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 : Parques Lineales

Proyecto: Adecuación Parque Lineal Río Lili
 Mejoramiento y construcción tramos faltantes jarillón Río Lili

Programa : Saneamiento Ambiental de los ríos

Proyecto: Descontaminación ríos Lili y Pance
 Mantenimiento y adecuación cauce ríos Lili y Pance

Programa : Entradas a Cali

Proyecto: Mejoramiento y ampliación entradas a Cali por la vía Cali-Puerto Pejada y Cali-Jamundi
 Embellecimiento de las vías a Puerto tejada y a Jamundí.

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

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP	
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha):	204,55
Barrio (s): Sector Pance (1792)	Hoja 6/10	

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Arts. 257 y 259)

2.2. USOS

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

* Frente a las vías Arterial Principal Cra. 122, Calle 18 y Calle 25 se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Para la Carrera 122 se exceptúan los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5051, 5052, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530. Para la Calle 18 se exceptúan los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530. Para la calle 25 se exceptúan los códigos 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530. Los equipamientos educativos existentes dentro de la Sub-área 2 podrán seguir funcionando siempre y cuando tengan concepto de uso de suelo favorable y vigente, no cambien el uso, ni efectúen modificaciones, ni causen impactos urbanos, sociales y ambientales, los predios con uso Institucional Educativo, podrán crecer en predios adyacentes sin importar que existan vías de por medio e indistintamente a la Sub-área de manejo a la cual pertenece, cumpliendo con el esquema básico de implantación.

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local y sectorial en los predios frente a las vías Arterias Principal y Secundaria. En ambos 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. 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 Cambio de Patrón - CCP (Art.291). Presenta cuatro Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1 :** Consolidar en edificación aislada por Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal .

* **Subárea 2:** Gran parte desarrollada en Loteo Individual de parcelación y Conjuntos Horizontales de vivienda. Consolidar en edificación aislada por Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda.

* **Subárea 3:** Consolidar en edificación aislada por Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal para usos diferentes a la vivienda y No Agrupaciones en Loteo Individual y solución de conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos.

* **Subárea 4:** Consolidar en edificación aislada con Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda y otros usos.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)												
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			SUB-AREA 3			SUB-AREA 4			
		AGRUPACIONES			AGRUPAC.			NO AGRUP.			AGRUPACIONES			NO AGRUP.
		MULTIF.	UNIF.	OTROS USOS	MULTIF.	UNIF.	GRAL	AGRUP.	NO AGRUP.	GRAL (4)	MULTIF.	UNIF.	OTROS USOS	GRAL (4)
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,40	0,35	0,30	0,40	0,40	0,35	0,40	0,30	0,40	0,35	0,40	
INDICE DE MAX. CONSTRUCCION (I.C)	2,88	2,40	...	2,40	1,50	1,50	...	1,50	...	1,50	...	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	8	3	8	5	3	5	5	5	5	3	5	5	
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS SOBRE LA CALLE 25 y TRES (3) PISOS o 9 METROS SOBRE LA CALLE 18												
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*			25,00	...	25,00	...			25,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	3000	1500	5000	3000	1500	1500	5000	1500	3000	1500	5000	1500	
AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES	*	Del 1o. al 5o. piso = 5,00 metros Del 6o. al 8o.piso = 8,00 metros Del 9o. al 12o. piso = 10,00 metro: 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.);(*) Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial.

(4).- Para proyectos comerciales o de servicios independientes destinados a los usos permitidos en esta área de actividad su área mínima será de : 3.000 Mts².

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

* La Sub-área 1 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los índices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 204,55
Barrio (s): Sector Pance (1792).	Hoja 7/10

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.

* Los lotes o agrupaciones preexistentes que no hayan ejecutado las cesiones de espacio público que les corresponde, deberán legalizar su situación realizándolas efectivamente de acuerdo con la norma vigente al momento en que se obtuvo la correspondiente licencia para la actuación urbanística contemplada (Art. 295 numeral 7), ubicándolas de acuerdo como lo defina el Programa de Regularización por Consolidación del Espacio Público que adelante el DAPM y el PEEPE.

* 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.

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 No Agrupaciones en las modalidades de loteo individual o de conjunto en loteo individual, Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, de acuerdo a las características de cada Sub-área. Todas las edificaciones son aisladas.

* Las viviendas unifamiliares existentes podrán mantenerse en las condiciones en que fue aprobada, sin poder realizar subdivisiones prediales que implique la ejecución de nuevas viviendas unifamiliares en loteo Individual abierto con áreas menores de 1500 m2.

* Para la determinación del número máximo de viviendas, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 250 m2 sin subdivisión predial.

* Para el desarrollo de comercio sobre la Calle 18 y 25, deberán adelantarse en solución de conjunto o agrupaciones.

* Todas las agrupaciones y edificaciones están obligadas a conectarse al sistema de alcantarillado de la ciudad.

* Las viviendas unifamiliares existentes podrán mantener las condiciones en que fue aprobada, sin realizar divisiones prediales que implique la ejecución de viviendas unifamiliares en loteo abierto con áreas menores de 1500 m2.

* Los predios que poseen usos diferentes a vivienda y que se encuentran compartiendo subáreas diferentes donde no son permisibles con la presente reglamentación, podrán seguir funcionando en las condiciones de edificabilidad y uso con que fue aprobado; en el momento en que se presente cambio de uso, las áreas del predio que se encuentren por fuera de la Subárea permitida deberán ajustarse a la reglamentación vigente. No se le permite adiciones de nuevas áreas de lote o subdivisiones para habilitar otros uso diferentes a vivienda. Sólo se permiten obras de mantenimiento y mejoramiento que no impliquen adiciones en su área construida.

* El DAPM, con otras entidades municipales competentes, definirá el trazado y secciones de la malla vial principal y colectora.

* Deberá aparecer una vía vehicular local cada 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita, donde el área no cedida en vías por no utilizar el módulo básico de 110 ml. deberá ser compensada con un área equivalente de espacio público. (Art. 295).

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)

* Para los equipamientos de carácter educativo, nuevos y existentes, sólo podrán ocupar las áreas libres con zonas duras (parqueaderos y plazoletas) hasta un 8% del área útil del proyecto.

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 tres (3) 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 las siguientes condiciones:

- Entre edificios de 1 a 4 pisos = 7,00 Mts.
- Entre edificios de 5 a 8 pisos = 9,00 Mts.
- Entre edificios de 9 a 12 pisos = 12,00 Mts.

FRENTE DE EDIFICACION

* En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cuarenta (40,00) metros.

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. UTB debe localizarse de tal manera que permita su fácil desalojo y recolección de las basuras.

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 204,55
Barrio (s): Sector Pance (1792).	Hoja 8/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS CERRADOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS (Cont.)

PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB) (Cont.)

* 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, se aplicarán los índices definidos en el Art. 281, numeral 6, si es sobre área neta. Sobre área útil aplican los definidos en esta Ficha.

* 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 LA FICHA

* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en la presente Ficha, podrán desarrollarse para vivienda siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000.

* Los predios pertenecientes a urbanizaciones de vivienda aprobadas con licencia de urbanización y que hallan efectuado las cesiones de vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustandose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha. Para las Parcelaciones se les respetará las condiciones de edificabilidad con que fueron aprobados.

* Este Polígono por tener tamaños prediales grandes no aplica el desarrollo de construcciones de VIS por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, ni la Res.No. 012 de Enero 29 de 2002, del DAPM.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.

* En la Sub-área 1, se permitirá incrementar hasta dos (2) pisos por liberación de espacio público, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 389 del POT.

* Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los dos beneficios para incrementar la altura (Liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).

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

4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

* Cuando se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación deberá conservar el aislamiento lateral establecido. No se permiten empalmes volumétricos.

* 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: de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 204,55
Barrio (s): Sector Pance (1792).	Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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.
- * 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.
- * En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.

4.4. VOLADIZOS

- * En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .
- * En predios sin antejardín: Sera el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts. con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación.
- * 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 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

- * No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.
- * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.
- * En el Polígono, se exigirán los aislamientos desde el nivel natural del terreno.
- * Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.
- * Aislamiento Laterales y Posterior para usos diferentes a vivienda:
 - Edificaciones de 1 a 4 pisos = 8,00 Mts.
 - Edificaciones de 5 a 8 pisos = 10,00 Mts.
 - Edificaciones de 9 a 12 pisos = 12,00 Mts.

4.7. ESTACIONAMIENTOS

- * Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda.
- * Para Visitantes : Un (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 aislamientos y 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.
- * No podrá ocuparse el área de aislamiento ni de antejardín con estacionamientos.
- * Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones y adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-96-CCP
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 204,55
Barrio (s): Sector Pance (1792).	Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.7. ESTACIONAMIENTOS (Cont.)

- * 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 para que de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- * Para el desarrollo de servicios y comercio, sobre la Calle 18 Y 25, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto, en forma de bahía desplazando la sección del andén y ante jardín paralelamente al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o ante jardín.
- * 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 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 el polígono se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos no podrán utilizarse como vivienda.
- * Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de ante jardín. 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 ante jardín, 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 ante jardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

4.9. INDICES DE HABITABILIDAD

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

4.10. 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:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16,00 m2
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectúen reformas sustanciales o modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml

4.11. 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.

4.12. ALTILLOS

En los conjuntos horizontales existentes o que se adelanten pueden plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente retrocediéndose tres (3) metros desde la fachada del primer piso.

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS

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

4.14. ASCENSOR

- * Toda edificación con más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascen

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