



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR No.

()

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Fecha: Santiago de Cali, 8 de Mayo de 2007

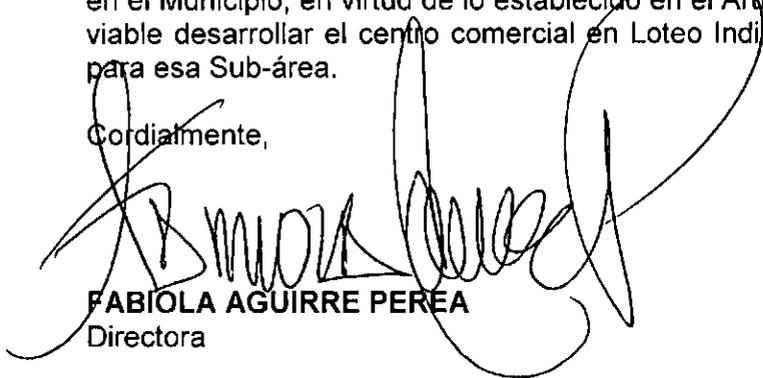
Ref.: **Ficha Normativa PCSO-PN-102-PU.**

La Curaduría Urbana Tres, mediante oficio del 02 de Febrero de 2007, radicado 001090, solicita definición de la norma a aplicar para un predio ubicado en el barrio Ciudad Jardín frente a la Calle 18 entre las Carreras 106 y 106A, para desarrollar un Centro Comercial.

Este Departamento Administrativo procedió a estudiar las normas establecidas, encontrando que el predio se ubica en la Sub-área 1, donde se permiten usos generales en Loteo Individual y que así mismo, por encontrarse en el Área de Actividad de Centralidad, es permitido el desarrollo de centros comerciales, sin tener definido los aprovechamientos para usos comerciales.

De acuerdo con lo anterior, 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, considera viable desarrollar el centro comercial en Loteo Individual con los aprovechamientos definidos para esa Sub-área.

Cordialmente,


FABIOLA AGUIRRE PERÉA
Directora

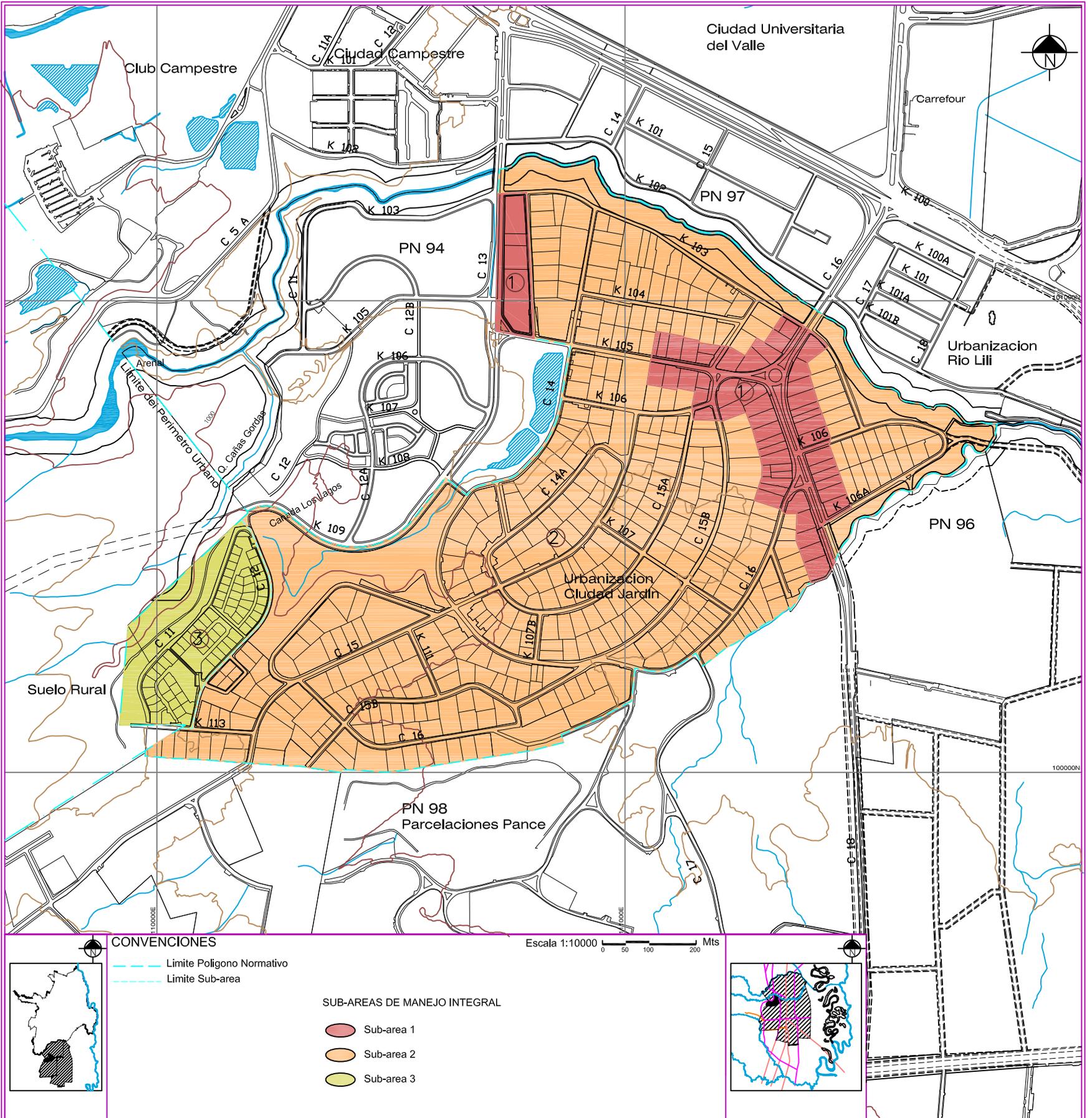
FJBH

'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-102-PU
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 111.29
Barrio(s): Urbanizacion Ciudad Jardin(1704)	Hoja 2/9

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES

- Limite Polígono Normativo
- Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

- Sub-area 1
- Sub-area 2
- Sub-area 3

Escala 1:10000 0 50 100 200 Mts

Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Preservacion Urbanistica PU
--	--

*La delimitacion de este Polígono Normativo 102, 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: de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN 102 PU
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s): Sector Ciudad Jardín (Código 1704)	Hoja 3/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas Protegidas (Art. 36)

- * Preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza las áreas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42): zona boscosa del Río Lili y Quebrada Gualí.
- * Preservar, recuperar y mantener las Áreas Forestales Protectoras de corrientes de agua (Art. 45): margen derecha del Río Lili y Quebrada Gualí, con un mínimo de 30 metros medidos desde el borde del cauce (Art.183).
- * Preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza como espacio público, la Zona de Humedales (Art. 46): Lago Los Cisnes o Parque de La Babilla (Urbanización Ciudad Jardín).
- * Preservar y mantener el Área Forestal Protectora de Humedades (Art. 47): Lago Los Cisnes o Parque de La Babilla, delimitada en su costado oriental por la Avenida del Lago (Calle 14), en el resto de los lados son 30 mts medidos a partir de la orilla del lago en su periodo de máximo nivel.

Suelo de Protección (Art. 212)

- * Suelo de protección ambiental (Art.212): compuesto por las Áreas Forestales Protectoras de la margen derecha del Río Lili, Quebrada Gualí y el Lago Los Cisnes
- * Zona de amenaza por Avenidas Torrenciales (Arts. 213 y 214): en la margen derecha del Río Lili (por definir).

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto y Alcantarillado

- * Infraestructura de Acueducto existente: Área de influencia de la T.T.O.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

- * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: Area de influencia canal interceptor Sur, río Lili.
- * Infraestructura de Alcantarillado sanitario existente: Área de influencia de Colector Cauca.

Servicio de Aseo

- * Servicio Zona sur.

Servicio de Energía

- * Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV: No lo atraviesa.
- * Infraestructura de Energía Media Alta Tensión 34.5 KV: No lo atraviesa.
- * Infraestructura de Energía Media Tensión h13.2 KV: Lo atraviesa en forma longitudinal y transversal al interior y en forma perimetral del polígono en varios ramales.
- * Infraestructura de Energía Secundaria: No existe.
- * Servicio de energía: Si existe el servicio alimentado de la subestación Pance (Carrera 114 Calle 7).

Servicio de Gas

- * Infraestructura de Gas Red Matriz: no existe.
- * Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 PSI, existente de 2" formando rotonda con la Calle 16,
- * Infraestructura de Gas Red de anillos en polietileno a 60 psi de 3/4" Acometida: Existe
- * Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora El Ingenio (ubicada en el espacio público)

Servicio Telefónico

- * Infraestructuración de Teléfonos existente.
- * No tiene Centrales Telefónicas.

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 (Art. 70 y 71)
 - Vías Arterias Principales: Calle 13 (Avenida Pasoancho) y Calle 16-18 (Avenida Cañasgordas)
 - Vías Colectoras: Carrera 105 (Avenida San Joaquín).
- * Antejardines: VAP, VC, VL= 5.00 metros.
- * 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).

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 102 PU
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s): Sector Ciudad Jardín (Código 1704)	Hoja 4/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

* Vías marginales de los ríos. (Arts. 87, 341). Existen las vías marginales del río Lili, entre la calle 13 y la carrera 106A, y, de la Q. Guali (carrera 106A). Se debe diseñar y construir el tramo faltante de la vía marginal del río Lili, entre la carrera 106A y la Q. Guali. El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras del río Lili, las vías marginales son de carácter obligatorio. Para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a estos se exigirán guardando la zona de protección y mantenimiento, como mínimo con tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del andén.

* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91: El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139).

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

Cruces Peatonales

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

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.

No lo atravieza.

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 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: Consolidación del Parque Lineal del Río Lili.

Proyectos:

- Recuperación, mejoramiento y construcción de los tramos faltantes del jarrillón a lo largo del río Lili.
- Adecuación y mejoramiento del Parque Lineal, dotándolo de andenes, iluminación y amoblamiento a lo largo del río Lili. - - Construcción de la margen ciclopeatonal a lo largo del Río Lili.

Programa: Mejoramiento de Parques Sectoriales Existentes.

Para el mejoramiento de Parques sectoriales se propone efectuar el Diseño Urbano-Paisajístico, la construcción y la dotación con andenes, iluminación y amoblamiento y garantizar el mantenimiento y embellecimiento de la cobertura vegetal.

Proyectos:

- Parque del Lago de Los Cisnes o de La Babilla, ubicado entre las Calles 12 y 13 y las Avenidas San Joaquín, del Parque y del Lago.
- Parque Lineal de la quebrada Guali, ubicado entre la Cra 106A y el cauce de la Q. Guali, con las Avs. Cañasgordas y río Lili.

Programa: Mejoramiento de Parques Locales existentes.

Para el mejoramiento de Parques sectoriales se propone efectuar el Diseño Urbano-Paisajístico, la construcción y la dotación con andenes, iluminación y amoblamiento y garantizar el mantenimiento y embellecimiento de la cobertura vegetal.

Proyectos:

- Parque ubicado entre las Avs. Piedragrande y La Cascada, como continuidad espacial de la carrera 111.
- Parque ubicado entre la Av. del lago y la Calle de La Escopeta, frente al Parque de La Babilla.
- Parque Lineal Local, ubicado entre la Av. del Río Lili y la carrera 106A, como continuidad espacial de la Av. Ciudad Jardín.

Programa: Diseño y Construcción de intersecciones con Espacio Público, del ámbito sectorial.

Proyectos:

- Intersección calle 13 con el río Lili.
- Intersección calle 16 con el río Lili.

Subsistema de Movilidad

Programa: Rediseño del Espacio Público de Avenidas Urbanas, buscando su mejoramiento y consolidación, a través del diseño y construcción de andenes amplios, eliminación de barreras arquitectónicas, arborización, amoblamiento y señalización

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 102 PU
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s): Sector Ciudad Jardín (Código 1704)	Hoja 5/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

Subsistema de Movilidad (Cont.)

Proyectos:

- Calle16 o Avenida Cañasgordas, entre los cauces del río Lili y la Q. Guali.
- Calle 13 o Avenida Pasoancho, entre el cauce del Río Lili y el perímetro urbano.

Programa: Rediseño del Espacio Público de Avenidas Sectoriales, buscando su mejoramiento y consolidación, a través del diseño y construcción de andenes amplios, eliminación de barreras arquitectónicas, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyectos:

- Cra 105 o Avenida San Joaquín, entre las calles 13 y 16.

Programa: Rediseño del Espacio Público de Calles Residenciales, buscando su mejoramiento y consolidación, a través del diseño y construcción de andenes amplios, eliminación de barreras arquitectónicas, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyectos:

- Av. del Río Lili, entre la calle 13 y la Q. Guali.
- Av. del Lago - Av. Piedragrande, como ronda que inicia y termina en la Av. del río Lili.
- Av. Piedragrande, entre la Av. Cascajal y el perímetro del polígono.
- Av. Ciudad Jardín o calle 15, entre la carrera 106 y el perímetro del polígono.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

Programa: Consolidación de Centralidades de Cuarto Orden.

Este programa incluye el rediseño y construcción de espacios públicos, estacionamientos, accesibilidad y la localización de equipamientos comunitarios y comerciales, públicos o privados, de los ámbitos local y sectorial, buscando desarrollar un "Centro de vida Ciudadana".

Proyectos:

- * Predios con frente a la Av. San Joaquín, entre las calles 15 y 16.
- * Predios con frente a la Av. Cañasgordas, entre la Av. del río Lili y la carrera 106A.
- * Predios con frente a la Av. Pasoancho entre las Avs. Del río Lili y San Joaquín.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

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, en especial las que se encuentran en la franja protectora del Río Lili y las Ceibas sobre las calles 13 y 16-18.

* En los predios donde existan elementos de arborización, que hacen parte de los valores ambientales y de paisaje, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto del DAGMA.(Art. 397)

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

* Zona de interés arqueológico Ciudad Jardín. 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 de su utilización como estacionamiento.

Del Tratamiento de Preservación Urbanística: (Arts. 300, 301 y 304)

* Este Polígono Normativo tiene un tratamiento de Preservación Urbanística, aplicado en este caso a un conjunto urbano valorado como de interés patrimonial, debido a que presenta un trazado que potencia las condiciones geográficas y paisajísticas del lugar donde se emplaza (importancia urbano-ambiental), y presenta un singular valor en su morfología urbana y en sus tipologías edificatorias.

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

Este polígono deberá remitirse a lo que se establezca en el estudio de microzonificación sísmica de Cali (art. 232, 2

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 102 PU
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s): Sector Ciudad Jardín (Cod. 1774)	Hoja 6/9

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

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono normativo, se distribuirá de la siguiente manera: Los predios frente a las vías Arterias Principales Calle 13 y Calle 16-18 (Av. Cañasgordas), de la Sub-área 1, definidas como Centralidad Comunal, se permiten usos de Equipamiento Colectivo y Comercio de ámbito local y sectorial. Los predios frente a la vía Colectora Cra 105 o Avenida San Joaquín, entre la calle 15 y la Av. Cañasgordas, se permiten usos de Equipamiento Colectivo y comercio de ámbito local. En ambos casos con los usos que aplican en la columna respectiva de Centralidad Comunal 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.

Nota: Para la definición de usos se aplicará la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" (Art. 247 y 417) y la "Matriz desagregada de Usos del Suelo" establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000

* Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumplan con un Plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la Autoridad Ambiental competente.

* La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las Zonas de Desarrollo Turístico prioritario.

* Se permitira la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : de Preservación Urbanística (Arts. 300, 301 y 304). Presenta Tres (3) Subáreas de manejo:

* **Subárea 1:** Desarrollada por el sistema de No Agrupacion en loteo individual en edificación aislada. Ha presentado en la última década transformaciones del uso residencial al uso comercial y de servicios, con fuertes impactos urbanos (ocupación del espacio público y los antejardines para parqueo, cambios tipológicos) y ambientales (deterioro de la cobertura vegetal). Se consolidará con el mismo sistema

* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de loteo individual en edificación aislada. Debido a que presenta alta unidad morfológica y tipológica se busca su preservación urbanística manteniendo las características urbanísticas y volumétricas del barrio. Sólo se permiten operaciones de mantenimiento y adiciones o reformas menores que no impliquen nuevos pisos, ni reloleos.

* **Subárea 3:** Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto Horizontal Cerrado, se busca su preservación urbanística

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2	SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION	NO AGRUPACION	AGRUP.
		GENERAL	GENERAL	UNIFAMILIAR
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,40	0,40	0,43
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,20	-	-
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	*	3	2 + ALTILLO	2 + ALTILLO
ALTURA MINIMA PERMITIDA	*	Dos (2) Pisos o 6 Metros frente a la calle 13, 16 Y 18.		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTENTE		
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	EXISTENTE		
AISLAMIENTOS LATERALES		3.00 metros a partir del Primer Piso.		
AISLAMIENTOS POSTERIORES		De 1 a 3 pisos = 3,00 metros		

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.) (3).- Sobre Area Util (A.U.) (*)-No aplica el Plan Parcial

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será ni receptor, ni generador de compensaciones por transferencia de derechos de construcción.

3.5. CESIONES PARA ZONAS VERDES :

* Para los lotes de terreno que no hallan efectuado cesiones de Vías, Espacio Público y Equipamiento aplicará lo establecido en el Art. 343 del POT.

3.6. SISTEMAS DE URBANIZACION

* Este polígono se encuentra completamente desarrollado urbanísticamente y no hay terrenos que posibiliten nuevos procesos urbanos. El loteo existente solo da lugar a construcciones individuales. No se establecen normas para VIS.

* Los vacíos urbanos de las Sub-áreas 1 y 2 sólo podrán desarrollarse en las modalidades de No Agrupaciones en loteo individual. No se permiten subdivisiones prediales. En la Sub-área 3 con Agrupaciones en Conjuntos Horizontales Cerrados.

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 102 PU
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s): Sector Ciudad Jardín (1704)	Hoja 7/9

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3.7. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES CERRADOS NO VIS.

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

* Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez metros cuadrados (10M2) 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.

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.

AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES

* Se debe conservar el antejardín de cinco (5) metros.

* 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 P

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 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.

CERRAMIENTOS

* El cerramiento de los conjuntos que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, con elementos transparentes.

3.8. 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, ajustándose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha.

* 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.

* No se permitirá incrementar alturas por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción.

4.2. CULATAS Y EMPALMES VOLUMETRICOS.

* No se permiten empalmes volumétricos y culatas, se debe conservar el aislamiento entre edificaciones por todos sus lados.

* Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de culatas existentes o resultantes, 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)

* En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.

* En ningún caso se permiten estacionamientos sobre los antejardines.

* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.

* Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.

* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.

* En ninguna de las Subáreas del polígono se permitirá la localización de escaleras en el antejardín

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 102 PU
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s): Sector Ciudad Jardín (1704)	Hoja 8/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.4. VOLADIZOS

- * En predios con antejardín: Será máximo del 25% 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 y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS.

- * Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar vía peatonal con los criterios establecidos en el Art. 351.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- * No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.
- * Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarla conforme fue aprobado el proyecto original.
- * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

4.7. ESTACIONAMIENTOS.

- * Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda en conjunto horizontal.
 Dos (2) parqueaderos por cada unidad de vivienda en loteo individual.
- * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda en conjunto horizontal.
- * En conjuntos 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 el desarrollo de usos de comercio y servicios, en la Subárea 1, los proyectos deberán plantear al interior del predio la solución de parqueaderos para visitantes de acuerdo a lo requerido en el Art. 366 del POT, no se permite parqueaderos en andenes y antejardines. Complementario a esto el Municipio, junto con los propietarios de los predios, adelantará un proyecto integral de diseño urbano, de forma que se mitiguen los impactos sobre el espacio público de manera colectiva.
- * Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- * No podrá ocuparse el área de antejardín, ni aislamientos con estacionamientos de residentes.
- * 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.
- * 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. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

- * En todas las Subáreas 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 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 internos, la rampa de acceso al sotano o semisotano 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 V

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 102 PU	
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha):	111,29
Barrio (s): Sector Ciudad Jardín (1704)		Hoja 9/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.10. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES 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
3 pisos	3,00 metros	9,00 m2

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen 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.

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.

OBSERVACIONES.

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

* El Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - POT Ac. 069 de Oct. 26 de 2000