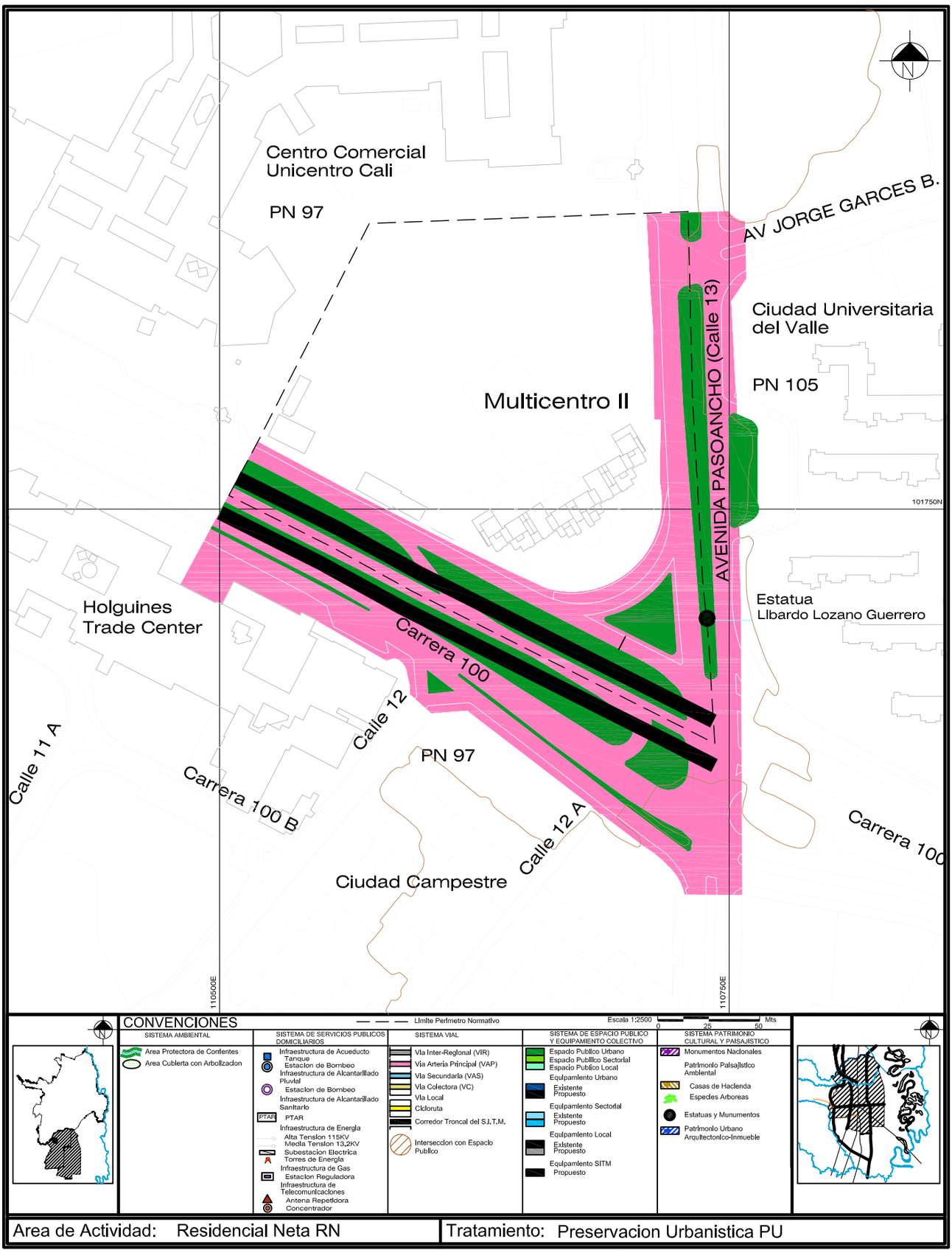
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-103-PU	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 4.02	
Barrio(s): Unicentro Cali(1791)		Hoja 1/8

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



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

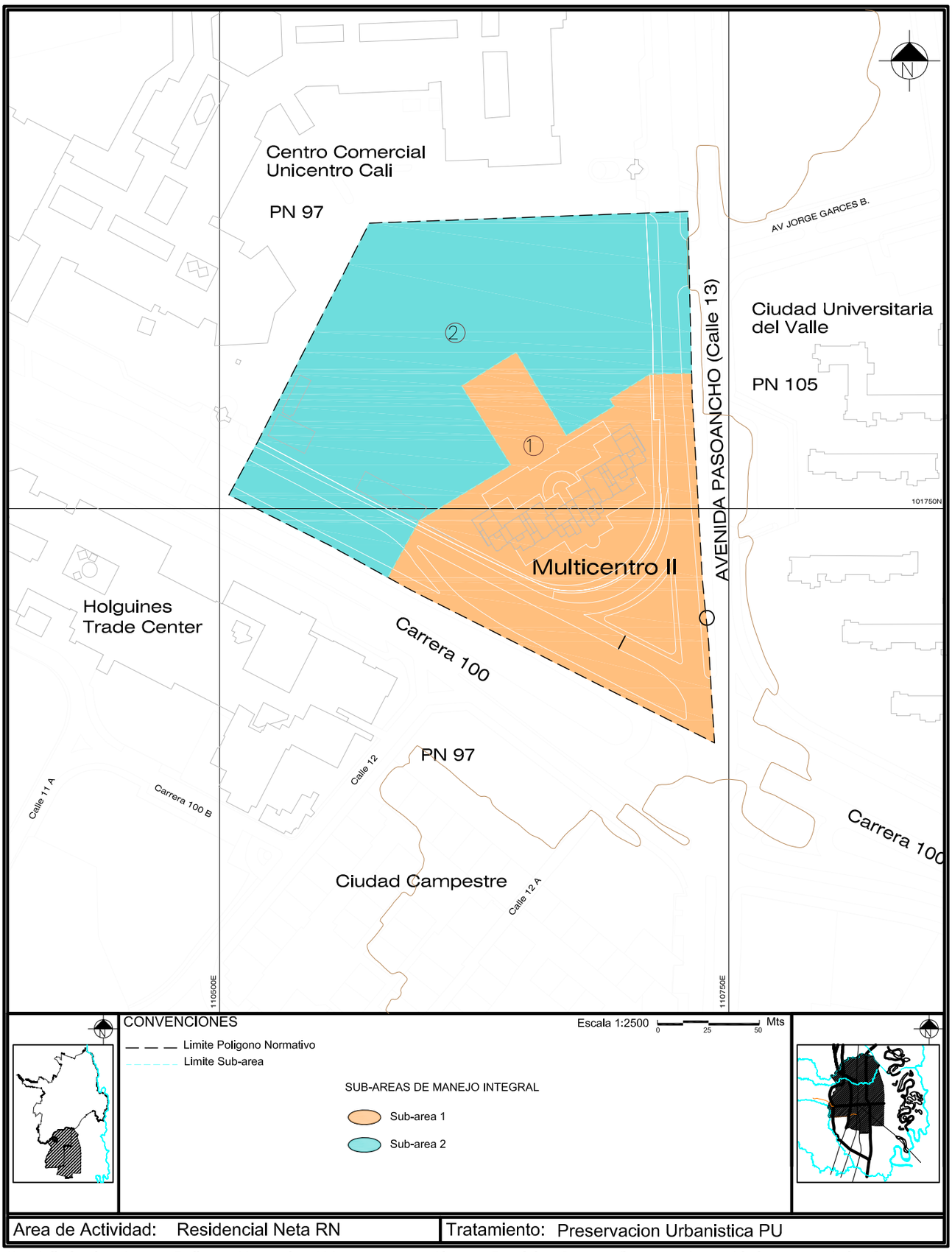
*La delimitacion de este Poligono Normativo 103, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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-103-PU	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 4.02	
Barrio(s): Unicentro Cali(1791)		Hoja 2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



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

*La delimitacion de este Poligono Normativo 103, 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	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN 103 PU	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	4,02
Barrio (s): Sector Unicentro Cali (1791)		**Hoja** 3/8

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 lo

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto y Alcantarillado

* Infraestructura de Acueducto existente: Area servida por la Tubería de Salida Sur. Posee redes

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: : Area de influencia del Canal Interceptor Sur , Rio Meléndez
* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Area de influencia del 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 13.2 KV: Lo atraviesa en dos ramales por los linderos sur y oriente del polígono. Servicio : Si existe el servicio alimentado de la Subestación Pance (Cra 114 - Calle 7).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en Polietileno a 60 psi: Existente de 3" por la calzada occidental de la Calle 13 entre Cra 95 a 100
* Infraestructura de Gas Red Anillos Acométida de Polietileno a 60 psi de 3/4": Existe.
* Servicio de Gas : Existe alimentado de la Estación reguladora El Ingenio (ubicada en el espacio público de la Cra 80 con Calle 16)
* Infraestructura de Gas red matriz: no existe

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

Vias Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)
  .-Vía Arteria Principal: Calle 13 y Cra. 100
* Antejardín: VAP = 5,00 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.
* 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 para este Cruce.
* 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 adyecentes 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 vias locales será el establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vias y pasajes peatonales, salvo 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 Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recien construidas o reconstruidas.

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 103 PU	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	4,02
Barrio (s): Sector Unicentro Cali (1791)		**Hoja** 4/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

Cruces Peatonales

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

Estacionamientos en vía pública

* 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 bahias 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 Integral 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 : Carrera 100
Corredor Pretroncal : Calle 13

* Areas de transición de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte (Art. 114)

Cruces de la Calle 13 con Cra 100

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 especifica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

Programa:

Proyectos:

Subsistema de Mobilidad

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 el borde de la Cra 100.

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

Proyectos:

· Mejoramiento de la Calle 13 (Avenida Pasoancho) como Avenida Secundaria sobre su borde

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

Proyectos:

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arboreas (Art. 172)

* Se deberá preservar las especies arboreas existente, tanto en los espacios públicos como privados en especial la que se encuentra en la franja de separadores de la carrera 100.

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 : Infraestructura Vial .

Proyecto : Construcción de la intersección a desnivel de la Calle 13 con Cra. 100. Intersección que debe ser revisada conforme el nuevo SITM

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 103 PU	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	111,29
Barrio (s): Sector Ciudad Jardín (Cod. 1774)		**Hoja** 5/8

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).

Nota: Para le 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 Turistico 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 Dos (2) Subáreas de manejo:

*** Subárea 1:** Vacio urbano por Desarrollar. Se consolidará por el sistema de Agrupacion en Conjunto vertical en edificación aislada.

*** Subárea 2:** Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical Cerrado, se busca su preservación urbanística manteniendo las caracteristicas urbanísticas y volumétricas del Conjunto. Sólo se permiten operaciones de mantenimiento y adiciones o reformas menores que no impliquen nuevos pisos, ni reloteos.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (3)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2
		AGRUPACIONES		AGRUPACIONES
		MULTIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,30		0,15
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,14		1,42
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	8		10
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO PISOS (5) O 15 METROS		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	---		---
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	EXISTENTE		EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Cinco (5) metros a partir del sexto piso		Conservar existentes
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros	Escalonado	Conservar existentes
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros Del 9o. al 12o. piso = 7,50 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.) **(*)**.-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 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.

3.6. SISTEMAS DE URBANIZACION

* En este Polígono Normativo, se debe mantener el sistema de Conjunto Vertical Cerrado con las alturas del proyecto aprobado.

* En los vacios urbanos de la Sub-área 1, solamente podrán desarrollar proyectos multifamiliares en Conjunto Vertical. No se permiten proyectos en Loteo Individual.

* 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, 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.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN 103 PU	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	4,02
Barrio (s): Sector Unicentro Cali (1791)		**Hoja** 6/8

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 (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 equipamento 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

* 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

* El conjuntos verticales deberá mantener tener frente máximo existente.

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 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.

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 vias y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustandose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha.

* Este Polígono por tener tamaños prediales grandes no aplica el desarrollo de construcciónes 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 pisos por liberación de espacio público. (Art. 389)

4.2. CULATAS Y EMPALTES VOLUMETRICOS.

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

a. Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor o igual a la permitida en el tratamiento, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, conservando en el otro costado el aislamiento lateral requerido.

Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.

b. Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.

c. Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

4.3. ANTEJARDINES.

El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación, y valores paisajisticos, por lo tanto:

* Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningun 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 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 antejardin 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 asi: 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 antejar

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 103 PU	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	4,02
Barrio (s): Sector Unicentro Cali (1791)		**Hoja** 7/8

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 nigún 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 linea 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 lineas de alta tensión y vias peatonales sin antejardin 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 esten 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 via 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) 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.

* 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 carge y descarge, 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 semisotanos 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 semisotanos.

* La Edificación existente conservará las condiciones de sotano o semisotano aprobados.

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

* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos 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 indices 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: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN 103 PU	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	4,02
Barrio (s): Sector Unicentro Cali (1791)		**Hoja** 8/8

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
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 efectuen reformas sustanciales o modificaciónes (ampliaciones y adecuaciónes), 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 sotanos y semisotanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

4.12. 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.

4.13. 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.
* El Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - POT Ac. 069 de Oct. 26 de 2(