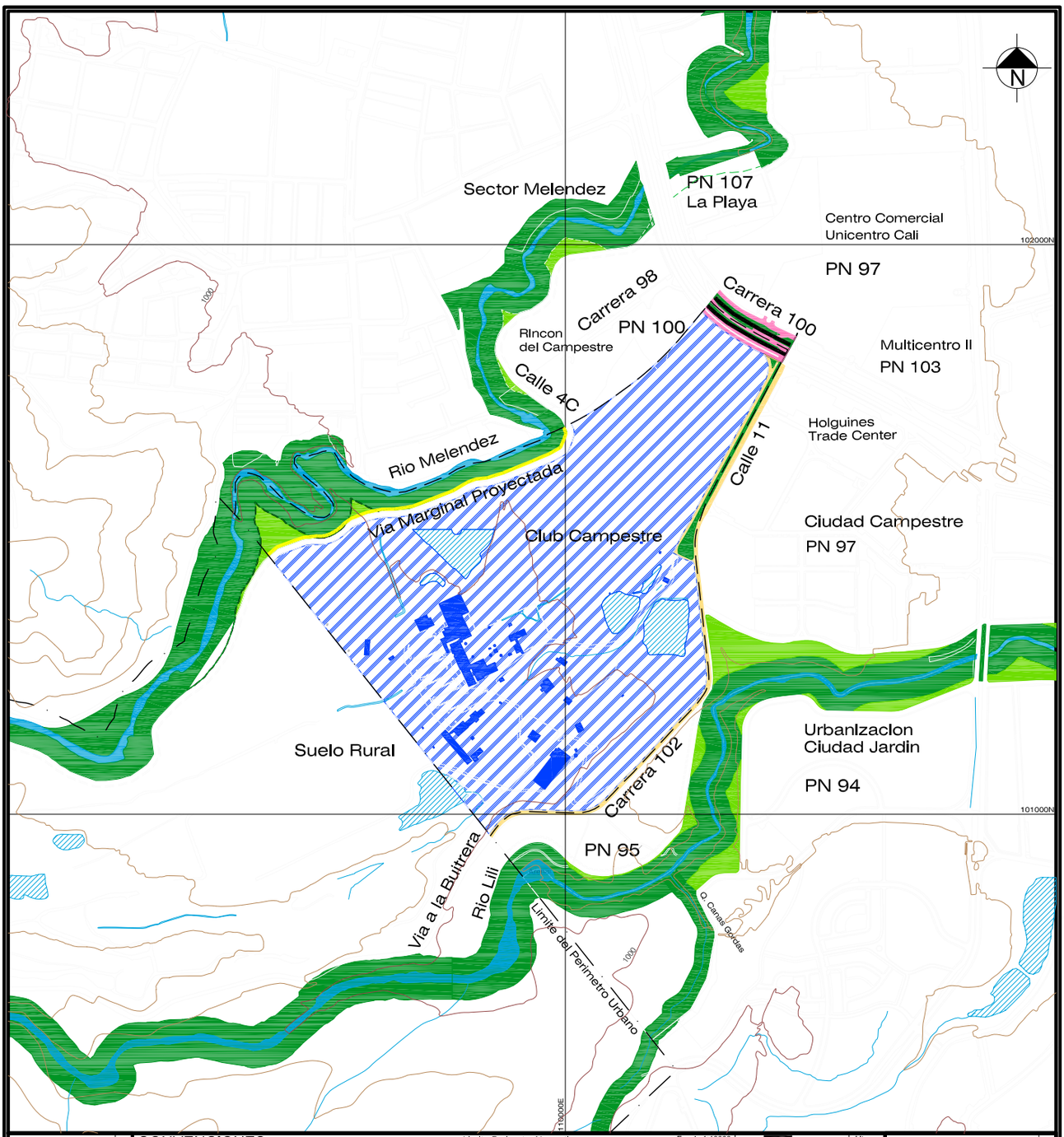
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-104-PAM	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 42.98	
Barrio(s): Club Campestre(1706)		Hoja 1/8

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

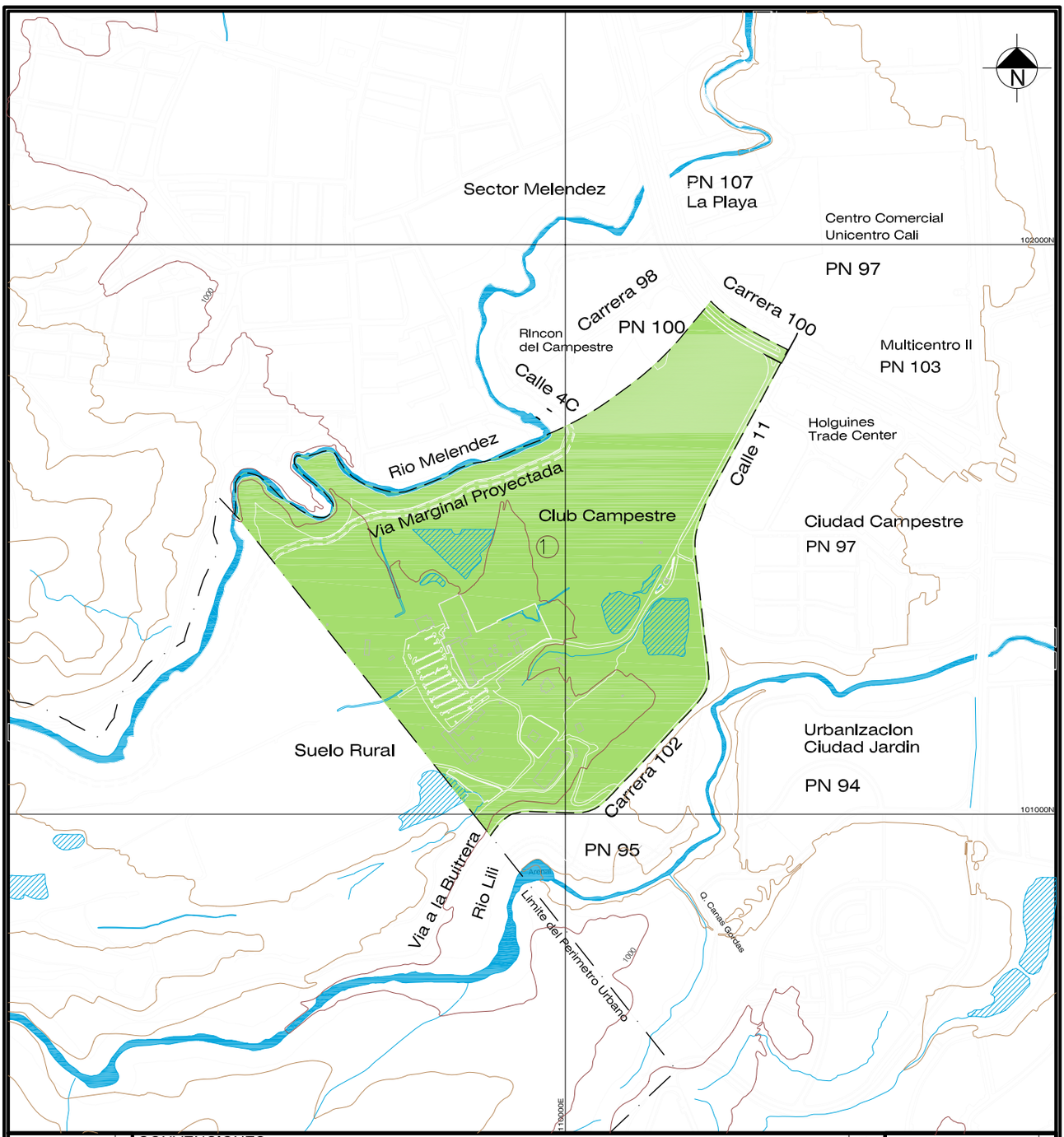
*La delimitacion de este Poligono Normativo 104, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

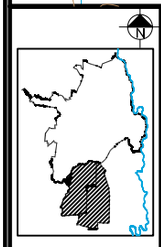
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-104-PAM	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 42.98	
Barrio(s): Club Campestre(1706)		Hoja 2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO





CONVENCIONES

Limite Poligono Normativo

Limite Sub-area

Escala 1:10000 0 50 100 200 Mts

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

Sub-area 1

Area de Actividad: Especial Institucional EINS	Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 104, 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 104-P Am	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	42,98
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 3/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen derecha del Rio Melendez.

* Se deben preservar, recuperar y mantener las areas forestales protectoras de corrientes de agua. La margen derecha del Rio Melendez es de 30M minimo medida a partir del borde del cauce.(Art. 45). Las riberas de los ríos deberán conservarse libres de construcciones.Se prohibe la pavimentación de la zona de protección de los ríos, lo mismo que su utilización, como estacionamiento.(Art.

* Areas forestales protectoras de (Art. 46): lagos artificiales del Club Campestre.

Suelo de Protección (Art. 212)

* Suelo de protección por amenazas naturales (Art. 213): compuesto por la zona de amenaza por avenidas torrenciales de la margen derecha del Río Meléndez.

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

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

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 de Zona Sur

Servicio de Energía

* Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV: No lo atraviesa.
* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: No lo atraviesa
* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: Lo atraviesa al interior del polígono en un ramal
* Infraestructura de Energía Secundaria : Si existe en una mínima cobertura.
* Servicio de Energía: Si existe el servicio en una mínima cobertura alimentado de la subestación Pance (Cra 114 Cl 7)

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Anillos Acométida de Polietileno a 60 psi de 3/4": Existe en las vías internas y privadas del Club Campestre y la Un. Res. Rincón del Campestre. No existe en el espacio público.
* Infraestructura de Gas Red Secundaria en Polietileno a 60 psi: Existente de 2" por las vias internas y privadas del Club Campestre y la Un. Res. Rincón del Campestre y en el espacio público por la calzada occidental de la calle 11.
* Servicio de Gas : Existe alimentado de la Estación reguladora El Ingenio (ubicada en el espacio público de la Cra 83 con Calle 16)
* Infraestructura de Gas red matriz: no existe

Servicio Telefònico

* Infraestructura de Teléfonos existente.

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59
* Aislamientos: Artículo 60
* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379
* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252
* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vias Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)
  .-Vías Arterias principales: Cra. 100.
  .-Vía colectora: Calle 11 (ver plano)
* Antejardines: VIR, VAP, VAS y VC = 5.00 metros. VL = Existentes.
* Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3)
* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño.
* Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.
* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.
* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).
* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341):El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras del Río Melendez, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyecentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén. Diseñar y Construir la vía marginal derecha del Río Melendez entre Calle 5 y 13.

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 104-P Am	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	42,98
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 4/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

* Trazado y diseño de vias locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91: El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecidopor la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vias y pasajes peatonales, salvo en la zonade 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.

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.

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 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 de Transporte de Pasajeros

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

Corredor Troncal : Calle 5.

Programas y Proyectos

* Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

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

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZOLETAS

Programa: Recuperación y Mejoramiento Margen del Río Meléndez.

Proyectos:

· Recuperación, mejoramiento y construcción de los tramos faltantes de los jarillones a los largo del Río.

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

· Construcción de la margen ciclopeatonal a lo largo del Río.

SISTEMA 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 el borde de la Cra 100.

Programa: Mejoramiento y Consolidación de las Avenidas Sectoriales.

Proyectos:

Construcción de la Avenida Marginal Sur del Rió Meléndez entre Calles 13 y 2 Oeste Avenida Circunvalar de los Cerros

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.

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 conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados. Arborización zona de protección del Río Melendez y Samanes de la Calle 5-Cra 100

Patrimonio Urbano-Arquitectónico (Art. 173)

* Inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial (Club Campestre Calle 5)

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 - 104 - P Am
Comuna : 17	**Area del polígono Normativo (ha):** 42.98
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)	
	Hoja 5/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL (Cont.)

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 Melendez, debe conservarse libre de construcciones y su utilización como estacionamiento vehicular.

1.7. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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 : Ciudad Sur	**Código del polígono Normativo:** PCS-PN-104 - P Am	
Comuna : 17	**Area del polígono Normativo (ha):** 42, 98	
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 6/8

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS (Arts. 272)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Especial Institucional - EINS. Se permite la presencia de equipamiento y otros servicios para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* "Los predios privados podrán transformar su uso parcial o totalmente al uso público, por lo menos en las dos terceras partes de su área mediante operación combinada de reparto de cargas y beneficios y la adquisición de parte del predio."

"...en los predios se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, como beneficio que se equipara con la carga de transferir al Municipio, a título de cesión urbanística, por lo menos el doble del área que se determine como desarrollable con destino al uso público, segùn se defina en un Programa de Reordenamiento o similar, que será adoptado mediante Acuerdo Municipal, por iniciativa de la Administración Municipal o mediante proceso de concertación con los propietarios. En este último caso, se podrán establecer incentivos para los concertantes."

" El referido Programa de Reordenamiento incluirá las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística, en la porción urbanizable, como son: la definición de su edificabilidad, incluyendo las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitirán el desarrollo de la actuación urbanística,..." Articulo 273 del POT.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como : Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

* 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 URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento:** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289,290). No presenta Subáreas de Manejo del Tratamiento:

***** Area actualmente desarrollada por el sistema de Agrupacion con algunas edificaciones aisladas en altura variables con predominancia de campo abierto para actividades lúdicas y deportivas, se busca su Preservación Urbanística por ser Patrimonio Urbano Arquitectónico, manteniendo las edificaciones y alturas existentes. se permiten obras de mantenimiento y construcciones complementarias que no superen el Indice Máximo de ocupación definido y no afecten las características edificatorias existentes.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL O PROGRAMA DE REORDENAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)
		SUB-AREA - 0
		AGRUPACIONES
		OTROS USOS - CLUB CAMPESTRE
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,05
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,25
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Frente a la Calle 5, 5 pisos o 15 ML (para Prog. de Reorden.)
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	---
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	30 metros desde el primer piso
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	30 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.); (*) Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial o el Programa de Reordenamiento.

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* Para los lotes de terreno que no hallan efectuado cesiones de Vias, Espacio Público y Equipamiento aplicará lo establecido en el Art. 343 del POT. Los desarrollos diferentes a la vivienda, como es el caso del Club Campestre, cederá 18% de Zona Verde de conformidad con lo establecido en el Art. 353.

* Cuando se adelanten Planes Parciales o el Programa de Reordenamiento 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 sobre el área util. (Art.343).

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 104-P Am	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	42,98
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 7/8

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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.
* Las que defina el Programa de Reordenamiento.

3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

* En este Polígono Normativo, los vacios urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para el Polígono en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público.
* Cuando se adelante el Programa de Reordenamiento para desarrollar el tercio del área que se menciona en el Punto 2.2 se definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local teniendo, como norma de diseño una distancia aproximada de cien (100) metros entre ellas para el suelo urbano, de expansión y suburbano, siempre y cuando la topográfia lo permita (Art. 80).

3.8. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL POT.

* 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.
* Por ser un Polígono de area de Actividad Institucional no aplica la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.
* No se permitirá incrementar por liberación de espacio público, ni por transferencia de derechos de construcción..
* Se permitirán construcciones complementarias de cinco (5) pisos de altura máxima.
* Se conservarán las alturas de las edificaciones existentes..
* Los predios con frente a vias 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

* Las edificaciónes existentes conservarán su volumetría y no se permitirán nuevas construcciones que generen culatas o no solucionen el empalme con las edificaciones existentes.
* 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 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 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 un 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.
* No 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 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.

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 104-P Am	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	42,98
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 8/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

* 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 Artículo 351.

4.6. FRENTE DE EDIFICACION

* En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros.

4.7. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada ireglamentariamente,la zona de aislamiento posterior en primer o segundo piso, el aislamiento deberá recuperarse.
* En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales

4.8. ESTACIONAMIENTOS

* Para Visitantes : Los exigidos en el Articulo 366 para los usos correspondientes.
* En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos de residente o visitante, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT.
* Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones y adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.
* 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.
* Para el desarrollo de servicios y comercio, sobre la Calle 25, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamenteo al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardin.
* 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 municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

4.9. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

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

4.10. 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
x	x	x

* 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.

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