



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CALI

RESOLUCION No. D-146 DE
(26-Agosto-04)

*"POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA UNA CONTRADICCIÓN GENERADA
POR LAS FICHAS NORMATIVAS ADOPTADAS POR EL ACUERDO 115 DE 2003"*

**EI DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACIÓN MUNICIPAL** en uso de sus facultades y en especial la
consagrada en el artículo 7º del Acuerdo 115 de 2003 y,

CONSIDERANDO:

Que en virtud de la aclaración cartográfica de los planos oficiales adoptados por el POT, efectuada por el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante la Resolución No D-104 de julio 14 de 2003, acorde con la facultad otorgada por el artículo 538 del POT, se defino respecto del predio con Matricula Inmobiliaria No 370-206528, Número Predial K-77639700 92, ubicado en la convergencia de la carera 100 (prolongación de la calle 5º) y la calle 16 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad, que el mismo se encuentra en el Area de Actividad denominada "AREA ESPECIAL DE ACTIVIDAD DE CENTRALIDAD" (AAC) y le corresponde el Tratamiento, denominado "CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON", así como en la delimitación de la Centralidad Direccional Lili, definida por el POT.

Que revisada la FICHA NORMATIVA DE LA PIEZA URBANA SUR, adoptada mediante Acuerdo 115 de agosto 15 de 2003, se encontró que en sus planos respectivos, no fue tenida en cuenta la aclaración cartográfica efectuada mediante Resolución No D-104 de 2003, creándose así, una situación urbanística contradictoria y confusa para el lote de terreno objeto de aclaración cartográfica, identificado con Número Predial Número Predial K-77639700 92.

Que tendiendo en cuenta lo anterior, y con fundamento en el artículo 7º del Acuerdo 115 de 2003, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal una vez interpretada la situación creada con la adopción de la ficha Normativa del Poligono Normativo correspondiente a la Pieza Sur de la Ciudad, encuentra que el vacío normativo que rece sobre el predio No K-77639700 92 debe corregirse acorde con lo resuelto en la resolución No D-104 de julio 14 de 2003.

En virtud de lo anterior se,

CALI



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CALI

RESOLUCION No. D-146 DE
(26 Agosto - 04)

*"POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA UNA CONTRADICCIÓN GENERADA
POR LAS FICHAS NORMATIVAS ADOPTADAS POR EL ACUERDO 115 DE 2003"*

RESUELVE:

ARTICULO 1º: Modificar los planos correspondientes a la "ZONIFICACIÓN POR AREAS DE ACTIVIDAD", "TRATAMIENTOS" y "CENTRALIDADES", adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 69 de 200), con la inclusión del predio denominado el triángulo, adyacente a la Universidad del Valle, Sede Meléndez, distinguido con la Matricula Inmobiliaria No 370-206528 y Número Predial K-77639700 92, localizado en la convergencia de la Carrera 100 (prolongación de la calle 5º) y la Calle 16 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad, correspondiéndole como Area de Actividad, la denominada "AREA ESPECIAL DE ACTIVIDAD DE CENTRALIDAD"(AAC), como Tratamiento, el denominado "CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON" y como la Centralidad Direccional Lili, definidos por el POT; así como los planos de la FICHA NORMATIVA de la PIEZA URBANA de la CIUDAD SUR, correspondientes al Polígono Normativo PSC-PN-97-CCP, Subárea 1, adoptados por Acuerdo 115 de 2003, normatividad bajo la cual debe desarrollarse el predio citado.

ARTICULO 2º. Enviase copia de la presente Resolución a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico y a los Curadores urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

ARTICULO 3º: Sobre la presente providencia no proceden los recursos de la vía gubernativa.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Santiago de calo a los 26 días del mes de Agosto de Dos mil Cuatro (2004)

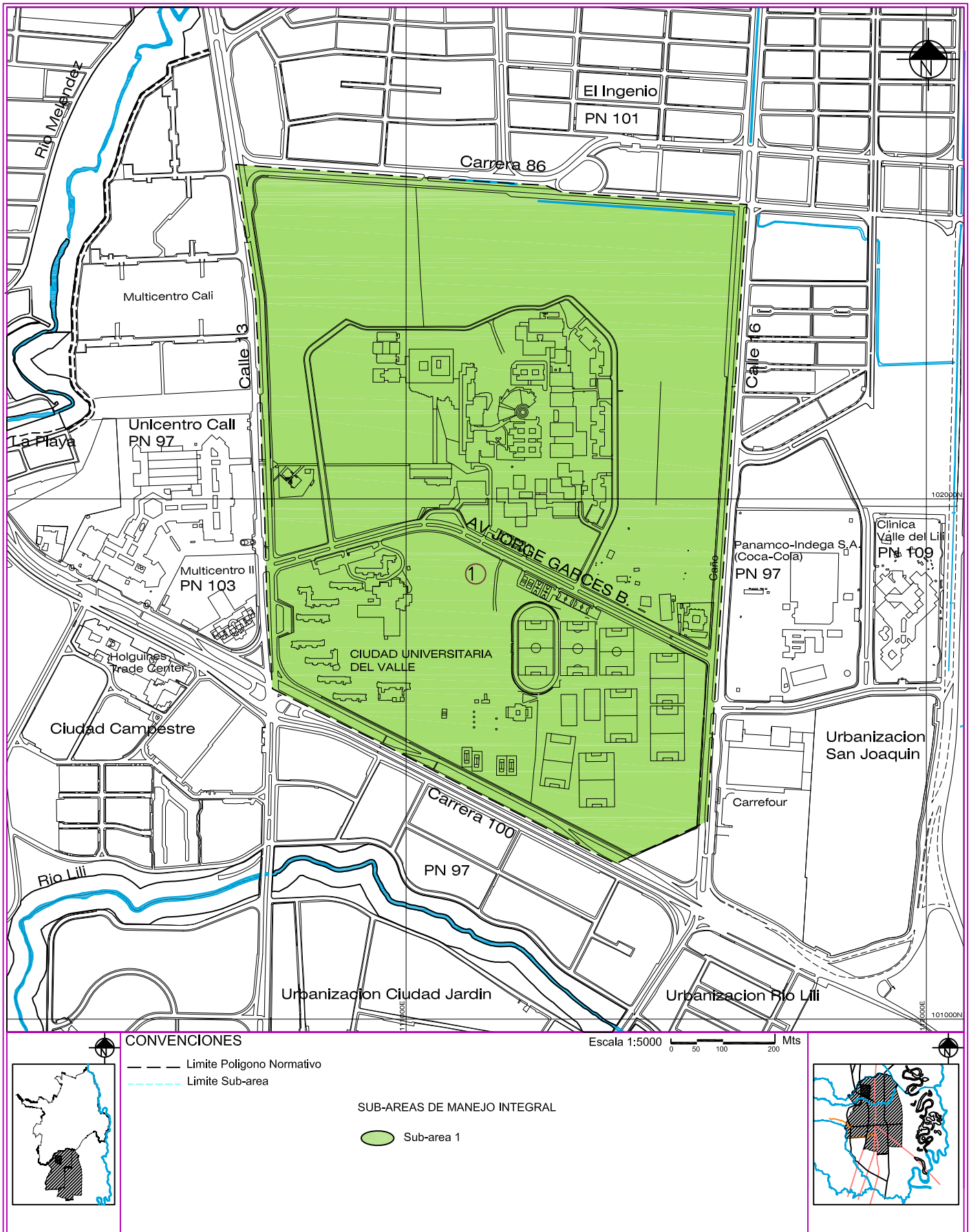
GERMAN ARBOLEDA VELEZ

Director

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-105-PAM
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 105.96
Barrio(s): Ciudad Universitaria(1705)	Hoja 2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



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

*La delimitación de este Polígono Normativo 105, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites 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 105 - P Am
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 105,96
Barrio (s): Ciudad Universitaria - Universidad del Valle (1705)	Hoja 3/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

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

* Areas forestales protectoras de (Art. 46): lagos artificiales de la Universidad del Valle

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente: Area servida por Tubería de salida Sur. Area de influencia de la TTO.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: Area de influencia del Canal Interceptor Sur , Río 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 y por todos los linderos del polígono en varios ramales.

* Infraestructura de Energía Secundaria: No existe.

* Servicio Energía: Si existe el servicio alimentada de la Subestación Pance (Carrera 114-Calle 7).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi de 14": No Existe.

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 2" en la calzada occidental de la Calle 16 entre Carrera 98 a 100.

* Infraestructura de Gas Red de anillos en polietileno a 60 psi de 3/4" Acometida: No Existe

* Servicio a Gas: No Existe, hay posibilidad del servicio alimentado de la subestación reguladora El Ingenio (ubicada en el espacio público de

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos existente: Ciudad Universitaria - 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 elaborado por el DAPM.

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vías Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)

.-Vías Arterias Principales: Cra. 100 y Calle 13.

.-Vías Arterias Secundarias: Calle 16 y Carrera 86. (Ver plano).

* Antejardines: VAP - VAS= 5,00 m.

* 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 de los Ríos, las vías marginales son de carácter obligatorio;para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.

* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91: El trazado y diseño geométrico de 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.

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 105 - P Am
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 105,96
Barrio (s): Ciudad Universitaria - Universidad del Valle (1705)	Hoja 4/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

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

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

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

Sistema de Transporte de Pasajeros

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

Corredor Troncal : 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 específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

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 la Calle 16 entre la Cra 105 y La Cra 86.

· Desarrollo de Avenidas con Sistema de Transporte Masivo y Ciclorutas en el borde de la Cra 100, entre la Calle 13 y la Calle 16.

Programa: Mejoramiento y Consolidación de las Calles Residenciales.

Proyectos:

· Mejoramiento de las Calles internas de la Universidad del Valle entre Calles 13 y 16.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

Programas y Proyectos

Proyectos:

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

LARGO PLAZO

· Museo de Arte Contemporáneo.

· Planetario y Museo de Los Niños.

· Teatro.

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

· Centro de Convenciones.

· Ciudadela Deportiva.

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

Predios:

· Desarrollo del predio ubicado en la Cra 86 entre Calles 13 y 16 con Espacio Publico y Equipamientos Colectivos del Ámbito Urbano.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

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 105 - P Am
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 105,96
Barrio (s): Ciudad Universitaria - Universidad del Valle (1705)	Hoja 5/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL (Cont.)

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 con Samanes de la Calle 5-Cra 100

Patrimonio Urbano-Arquitect.(Art. 173)

* Estatuas, monumentos y fuentes: Homemaje a Libardo Lozano G. (Cl 13/Cra 100).

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

PROGRAMA : Infraestructura Vial a corto plazo

Proyecto : Construcción de la intersección a desnivel de la Calle 13 con Cra. 100. Intersección que debe ser resuelta de otra forma, donde prime la jerarquía de la Cra 100.

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 : Ciudad Sur	Código del polígono Normativo: PCS-PN-105 - P Am
Comuna : 17	Area del polígono Normativo (ha): 105,96
Barrio (s): Ciudad Universitaria del Valle (1705)	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, según 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..." Artículo 273 del POT.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como : Centros Sociales, Clubes y Equipamientos, 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).

* Requiere Esquema Básico de Implantación

* 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 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 Agrupación con edificaciones aisladas en altura variables con predominancia de campo abierto para actividades Educativas. Se permitirán construcciones complementarias de Cinco (5) pisos de altura máxima, que no supere el Índice de Ocupación en primer piso definido en la Ficha.

3.2. APROVECHAMIENTOS⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL O PROGRAMA DE REORDENAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL ⁽³⁾
		SUB-AREA - 0
		AGRUPACIONES
		OTROS USOS - EQUIP. EDUCATIVO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,10
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Sobre la Cra 100, Calle 13 y 16: 5 Pisos o 15 metros.
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTENTE
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 de la Universidad del Valle, 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 y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área util y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).

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 105 - P Am
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 105,96
Barrio (s): Ciudad Universitaria - Universidad del Valle (1705)	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 vacíos 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, los proyectos urbanísticos 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. Los sistemas de Agrupación se adelantarán con un área útil máxima de dos (2) Has. rodeada por espacio público.

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

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. Las edificaciones existentes con alturas mayores a las ahora reglamentadas, podrán continuar, realizando sólo obras de mantenimiento y reformas funcionales.
- * Se conservarán las alturas de las edificaciones existentes..
- * Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

- * Las edificaciones 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 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.
 - * 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.
 - * Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas.
 - * 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.
 - * 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 ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación.
- * El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- * Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos

En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

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 105 - P Am
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 105,96
Barrio (s): Ciudad Universitaria - Universidad del Valle (1705)	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 vía 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 Artículo 366 para los usos correspondientes.

* No podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos, 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 desplazandola sección del andén y antejardín paralelamenteo al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.

* Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

4.9. 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 sótanos 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 modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán al 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 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