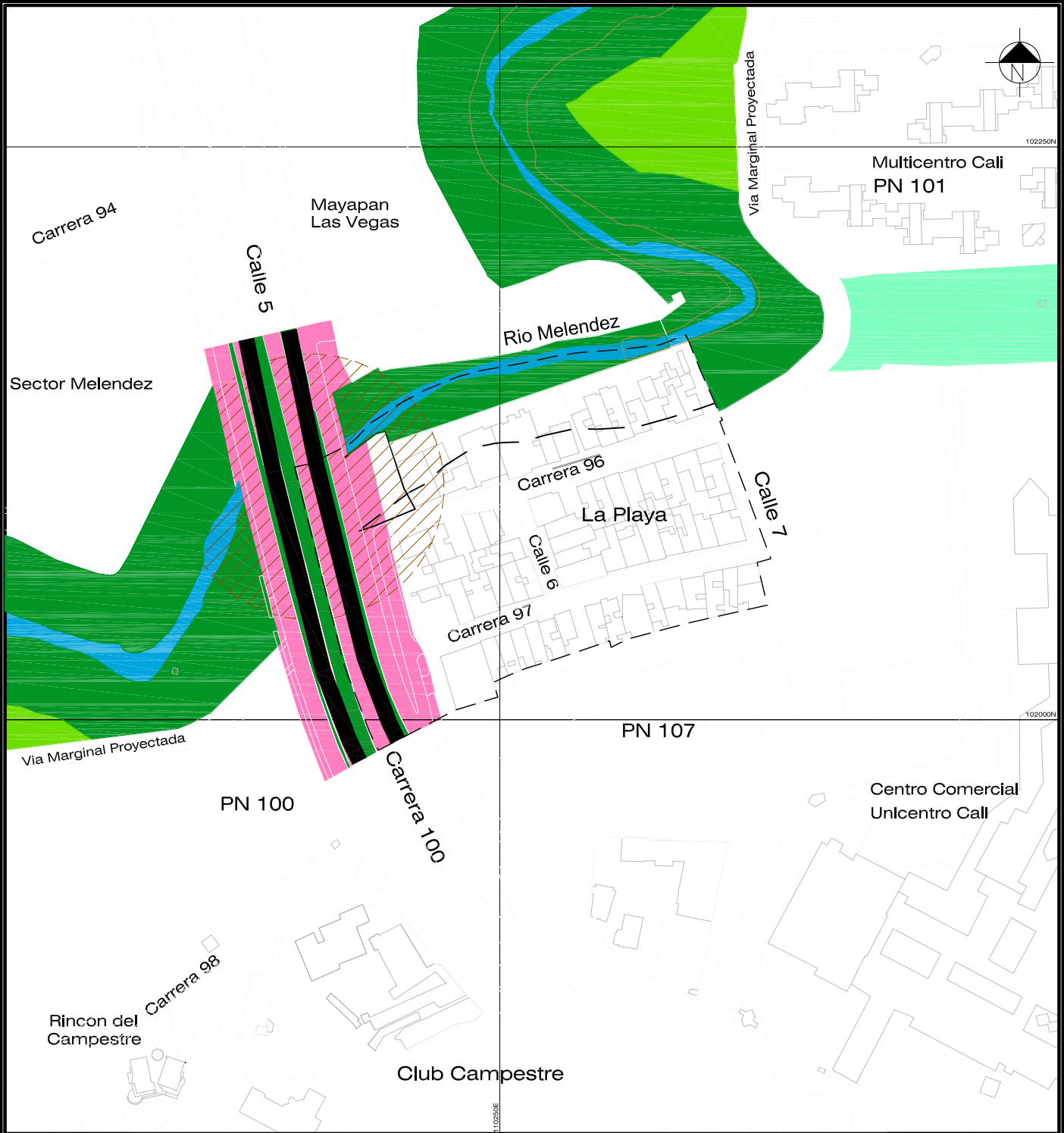


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-107-RMIIC
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 2.37
Barrio(s): La Playa(1701)	Hoja 1/8

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES					
SISTEMA AMBIENTAL		SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	SISTEMA VIAL	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO
 Area Protectora de Contefentes	 Area Cubierta con Arbolizado	 Infraestructura de Acueducto	 Via Inter-Regional (VIR)	 Espacio Publico Urbano	 Monumentos Nacionales
		 Estacion de Bombeo	 Via Arterial Principal (VAP)	 Espacio Publico Sectorial	 Patrimonio Paisajistico Ambiental
		 Infraestructura de Alcantarillado Pluvial	 Via Secundaria (VAS)	 Espacio Publico Local	 Casas de Hacienda
		 Estacion de Bombeo	 Via Colectora (VC)	 Equipamiento Urbano	 Especies Arboreas
		 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario	 Via Local	 Equipamiento Sectorial	 Estatuas y Munumentos
		 PTAR	 Cicloruta	 Equipamiento Local	 Patrimonio Urbano
		 Infraestructura de Energia	 Corredor Troncal del S.I.T.M.	 Equipamiento Local	 Arquitectonico-Inmueble
		 Alta Tension 115KV	 Interseccion con Espacio Publico	 Equipamiento Local	
		 Media Tension 13,2KV		 Equipamiento Local	
		 Subestacion Electrica		 Equipamiento Local	
		 Torres de Energia		 Equipamiento Local	
		 Infraestructura de Gas		 Equipamiento Local	
		 Estacion Reguladora		 Equipamiento Local	
		 Infraestructura de Telecomunicaciones		 Equipamiento Local	
		 Antena Repetidora		 Equipamiento Local	
		 Concentrador		 Equipamiento Local	

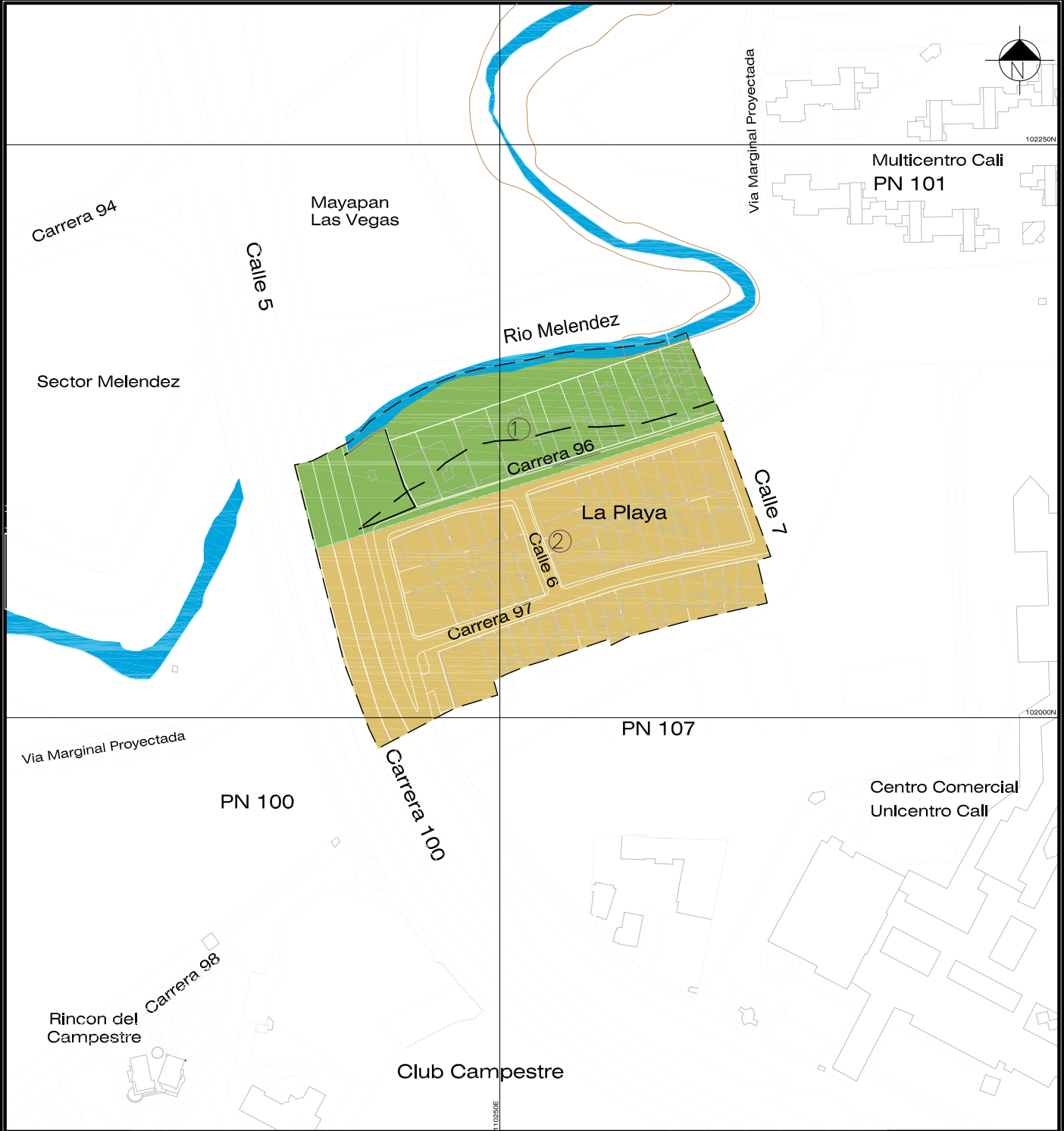
Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 107, 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-107-RMIIC	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 2.37	
Barrio(s): La Playa(1701)	Hoja	2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES

- Limite Poligono Normativo
- - - Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

- Sub-area 1
- Sub-area 1

Escala 1:2500

0 25 50 Mts

Area de Actividad: Area de Actividad de Centralidad AAC Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 107, 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 -107 - RMI - IC
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha) : 2,37
Barrio (s): La Playa (1701)	Hoja 3/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.1. SISTEMA AMBIENTAL
<i>Sistema de Areas Protegidas (Art. 36)</i> * Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45). Se debe liberar de las construcciones existentes la margen derecha del Río Meléndez (Art. 183) para recuperarla e incorporarla al modelo urbanístico de la Pieza Ciudad Sur. Su ancho mínimo es de treinta metros (30 mts), medidos desde el borde del cauce.
1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
Servicio de Acueducto y Alcantarillado * Infraestructura de Acueducto existente: 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 , Río 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 Tensión 34.5 KV: No lo atraviesa. * Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: Lo atraviesa por el interior y el lindero occidental del polígono en un ramal. * Infraestructura de Energía Secundaria: Si existe. * Servicio Energía: Si existe el servicio alimentado de la subestación Pance (Carrera 114 con 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: No existe. * 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 subestación reguladora El Ingenio (ubicada en el espacio público de la Cra 83 con Calle 16). Servicio Telefónico * Infraestructura de Teléfonos existente: La Playa - 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
Sistema Vial Vías Vehiculares * Clasificación y Jerarquización Vial (art. 70 y 71). .-Vías Arterias Principales: Calle 5. *Antejardines: VAP = 5.00 m; 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 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 Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS - PN -107 - RMI - IC
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha) : 2,37
Barrio (s): La Playa (1701)	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 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 : 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 de Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivo que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos. Programa: Recuperación de Espacio Público. Proyecto: * Reubicación de asentamientos de vivienda existentes y adecuación de la zona con espacios públicos recreativos y lúdicos. Programa: Consolidación del Parque Lineal del Río Meléndez Proyectos: * Recuperación, mejoramiento y construcción de los tramos faltantes de jarrillón a lo largo del río Meléndez. * Diseño urbano-paisajístico, construcción y dotación de andenes, iluminación, amoblamiento, señalización y garantizar la recuperación y mantenimiento de la cobertura arbórea. * Construcción de la margen ciclopeatonal a lo largo del río Meléndez. Programa: Diseño y construcción de intersecciones con espacio público del ámbito urbano. Proyecto: * Intersección de la calle 5a con el Río Meléndez. Subsistema de Movilidad. Programa: Rediseño del Espacio Público de Avenidas Urbanas, incluyendo el diseño y construcción de andenes, eliminación de barreras arquitectónicas, arborización, amoblamiento y señalización. Proyectos: * Calle 5a o Corredor Trocal del S.I.T.M., entre carrera 97 y el río Meléndez. Se debe incorporar la cicloruta a este corredor.
1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
El Sistema de Equipamientos Colectivos está determinado por el Plan de Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivo que definirá la Normatividad específica y hará parte integrante de las Fichas Normativas. Programa: Diseño y Construcción de Equipamento Colectivo de Ambito Local Proyecto: * Equipamiento Colectivo comunitario de finalidad Educación (Preescolar y primaria), Básico Comunitario (Sede comunal) y de Recreación y Deporte (piscina comunal) Su edificabilidad será definida por el Plan Parcial o Plan y Programa de Mejoramiento Integral.
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL
El Sistema de Patrimonio Cultural está determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambienmtal y Paisajístico, que definirá la normatividad específica y hará parte integrante de las Fichas Normativas. De los bienes de interés cultural del Municipio: Especies Arboreas (Art. 172) * Se deberán preservar las especies arbóreas existentes, tanto en los espacios públicos como privados. Arborización zona de protección del Río Melendez. De las normas generales para áreas de interés patrimonial: Normas sobre riberas de ríos (Art. 183) * Río Melendez, debe conservarse libre de construcciones y de su utilización como estacionamiento.
1.7. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES
* Este polígono deberá remitirse a lo que establezca el estudio de microzonificación sísmica de Cali (art. 232, 233)

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-107-RMI-IC
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 2,37
Barrio (s): La Playa (1701)	Hoja 5/8

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
2.1. AREA DE ACTIVIDAD
* Area Especial de Actividad de Centralidad. (Art. 262, 263, 271)
2.2. USOS
El uso principal de este Polígono Normativo, en la actualidad es la vivienda, con la aparición de algunos comercios locales y de servicios a manera de "vivienda productiva", pero con una ubicación de cercanía inmediata a usos de grandes centros comerciales y de servicios del ámbito urbano y urbano-regional. Se permiten los siguientes usos buscando consolidar la Centralidad Direccional Lili, sobre la calle 5a, pero respetando el uso residencial predominante del interior del barrio. * En los predios frente a la vía Arterial Principal Calle 5a, de la Subárea 2, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "CENTRALIDAD URBANA" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. * En los demás predios de la Subárea 2, se permite principalmente el uso residencial, con la aparición únicamente en el primer piso de la edificación de usos de comercio y servicios de escala barrial y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo de microempresas siempre y cuando no generen impactos urbanos, sociales y ambientales. * En los predios de la Subárea 1, solo se permite el uso de vivienda, mientras el municipio define y adelanta el programa de reubicación de estas edificaciones. Cuando se adelante, el Plan o Programa de Mejoramiento Integral, se permitirá la localización del Equipamiento Básico Comunitario de ámbito local en el predio que no se afecta por el Area de Protección del río Meléndez o 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 Mas

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION			
3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO.			
* Tratamiento : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308). Este tratamiento comprende el sector de "La Playa", cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando el Area Forestal Protectora del río Meléndez. Se busca completar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de regulación ya iniciados. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral o de Planes Parciales. Se proponen dos Subáreas de Manejo del Tratamiento: * Subárea 1: Corresponde a un área para la recuperación de la Franja Protectora del Río Melendez, lo que permitirá incorporar espacio público (Parque Lineal río Meléndez) y localizar equipamiento colectivo del ámbito local, sólo se permite para las edificaciones existentes reformas y adiciones menores que no superen los dos (2) pisos, mientras el municipio defina el programa de reordenamiento. No se permiten subdivisiones prediales. * Subárea 2: Desarrollada por No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual incompleto, se orienta a completar y consolidar tanto urbanística como edificatoriamente los procesos ya iniciados, buscando que desempeñe un papel transicional dentro de la Centralidad Direccional Lili. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.			
3.2. APROVECHAMIENTOS			
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL	
		NO AGRUPACIONES (3)	
		SUBAREA 1	SUBAREA 2
		GENERAL - REUBICACION	GENERAL
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Sobre la Calle 5, tres (3) pisos	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	6,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	...	72,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta los cinco (5) pisos no aplica	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	En 1er piso = 8,00 metros	De 1 a 2 pisos = 0,00 metros
		En 2o piso = 10,00 metros	De 3 a 5 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.) (*) Serán definidas por Plan 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 es receptor, ni generador de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.			
3.5. CESIONES OBLIGATORIAS			
* Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 343 del POT, discriminadas así:.			

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 -107 - RMI - IC	
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha) :	2,37
Barrio (s): La Playa (1701)	Hoja 6/8	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
3.5. CESIONES OBLIGATORIAS (Cont.)
.-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. * Cuando se adelanten Planes Parciales o 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 útil y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).
3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR
* Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en el Artículo 329, 330, 331, 378 y 379.
3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION
* Para el desarrollo de comercio, sobre la Calle 5, los proyectos deberán ser en agrupaciones o de conjunto. * En este Polígono el loteo existente solo permite el desarrollo de vivienda en Loteo Individual. En el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical u Horizontal, sólo se podrá presentar en el caso de integración inmobiliaria o que se adelante el Plan Parcial o de Reordenamiento, para lo cual aplicarán las normas y aprovechamientos que éste defina. * 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. (Art.281)
3.8. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL POT.
* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct. de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos. * Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se regirán por 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. * Sobre la Calle 5 se permitirá incrementar hasta dos (2) pisos por liberación de espacio público. * En la Sub-área 1 sólo se permite hasta dos (2) pisos de altura. * Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.
4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS
* Cuando 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 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) * No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines ni en zonas de aislamiento. * Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustándose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales, y frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín. * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín

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 -107 - RMI - IC	
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha) :	2,37
Barrio (s): La Playa (1701)		Hoja 7/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)
4.3. ANTEJARDINES (Cont.)
* 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 así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia. * Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén. * Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda. * Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas. * Para habilitar las soluciones bifamiliares podrá ocupar el antejardin con escalera en las condiciones que establece la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.
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. * 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 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
* 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 Art. 351.
4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS
* En el Polígono se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción. Entre el tercer y quinto piso aplica un aislamiento de cuatro con cincuenta (4,50) metros. * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.
4.7. ESTACIONAMIENTOS.
* Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada Tres (3) unidades de vivienda. * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada diez (10) unidades de vivienda. * 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 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. * Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio. * 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 comercio, sobre la Calle 5, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardin..

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 -107 - RMI - IC	
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha) :	2,37
Barrio (s): La Playa (1701)		Hoja 8/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)																	
4.7. ESTACIONAMIENTOS. (Cont.)																	
* El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml. * Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.																	
4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS																	
* En 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 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. CHAFLANES																	
* En todas las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín se debe dejar un chaflán de tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del primer piso. * En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chaflán. * Si las dos vías que conforman una esquina tienen secciones transversales de diez (10,00) metros, el chaflán a exigir será de sólo dos con cincuenta (2,50) metros. * Si una de las vías que conforman una esquina tiene antejardín y la otra no, sólo se exige chaflán cuando la sección del antejardín sea menor a dos con cincuenta metros (2,50 metros) y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos (2,00) metros.																	
4.10. INDICES DE HABITABILIDAD																	
* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS																	
4.11. 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:																	
<table><tr><th>ALTURA EDIFICACION</th><th>LADO MINIMO</th><th>AREA</th></tr><tr><td>Del 1er al 2o piso</td><td>2,00 metros</td><td>6.00 m2</td></tr><tr><td>Del 3er al 4o. Piso</td><td>3,00 metros</td><td>9,00 m2</td></tr><tr><td>Del 5o al 6o. Piso</td><td>4,00 metros</td><td>16.00 m2</td></tr><tr><td>x</td><td>x</td><td>x</td></tr></table> * 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			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
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															
4.12. 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.																	
4.13. MUROS DE CERRAMIENTO																	
Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del primer piso.																	
4.14. ASCENSOR																	
* Toda edificación que desarrolle más de cinco 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. * Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000																	