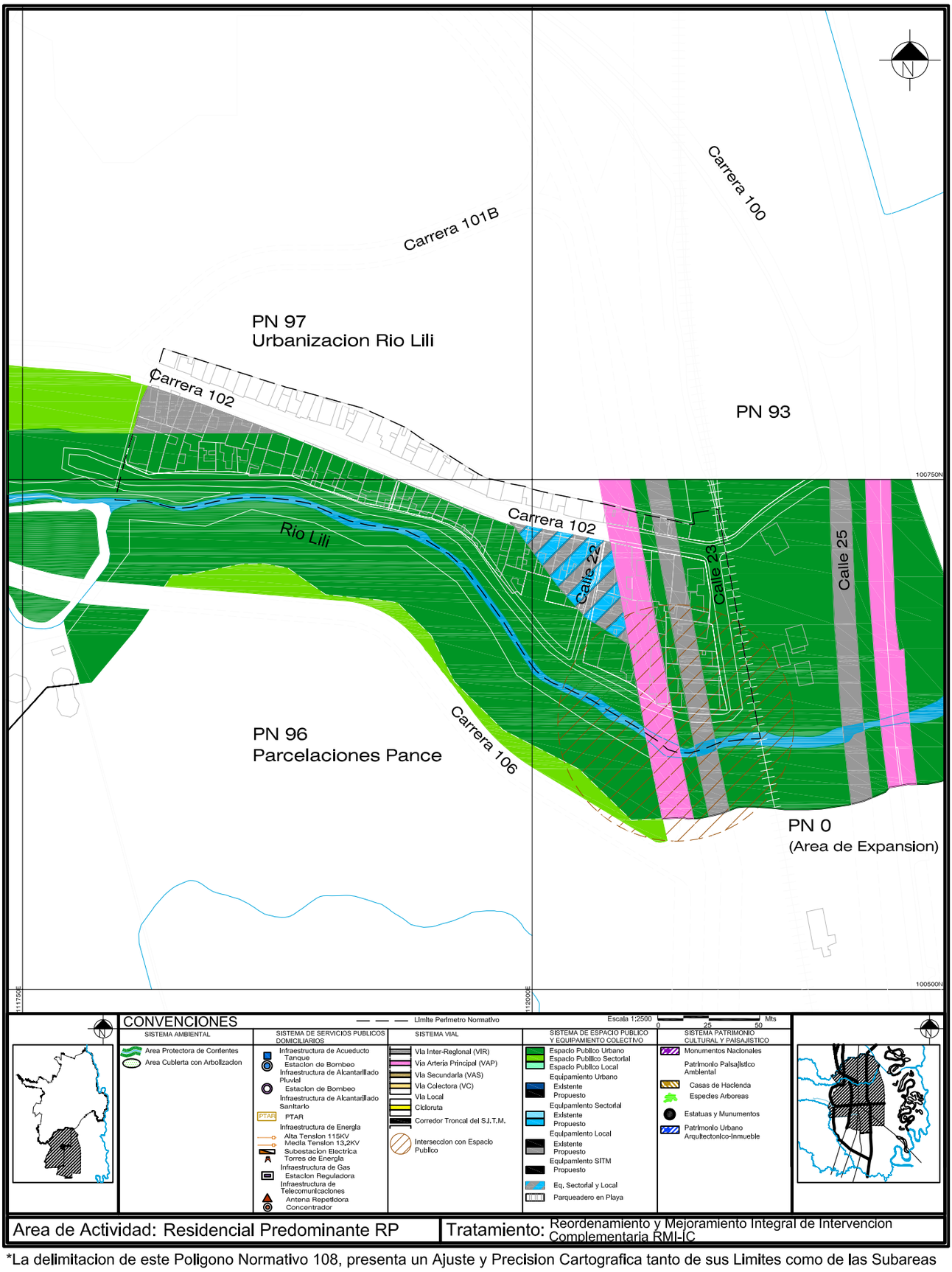
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-108-RMIIE	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 2.24	
Barrio(s): Urbanizacion Rio Lili(1797)		Hoja 1/8

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC

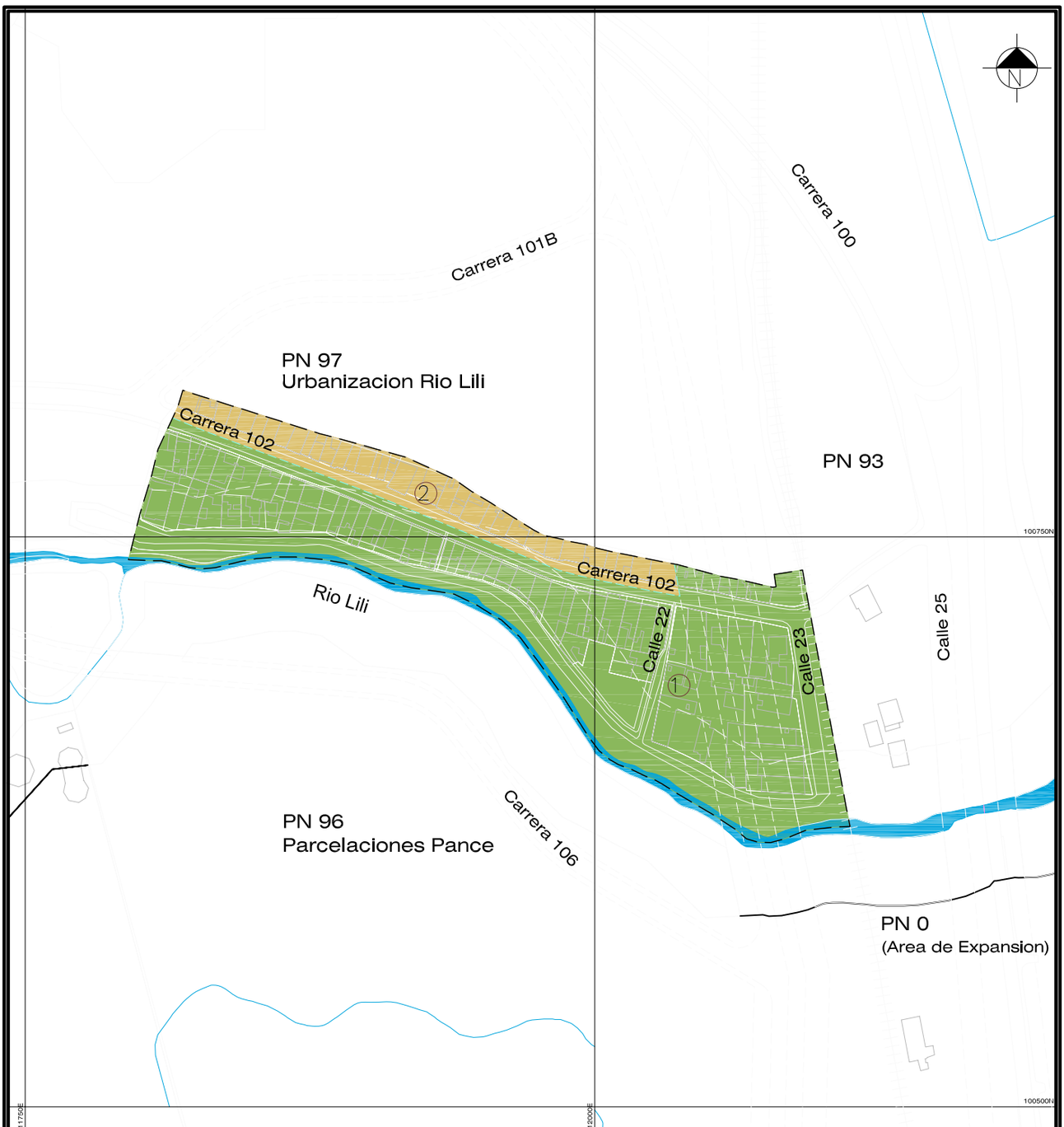
*La delimitacion de este Poligono Normativo 108, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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-108-RMIIE	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 2.24	
Barrio(s): Urbanizacion Rio Lili(1797)		Hoja 2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC

*La delimitacion de este Poligono Normativo 108, 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-108 - RMI-IE	
Comuna (s):17	**Area del Polígono Normativo (ha):** 2,24	
Barrio (s): Sector Urbanización Río Lili (1797)		**Hoja** 3/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas Protegidas (Art. 36)

* Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45). Se debe liberar de las construcciones existentes la margen derecha del Río Líli (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: 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 Lili.
* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Area de influencia del Colector Cauca.

Servicio de Aseo

* Servicio Zona Oriente

Servicio de Energía

* Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV: No lo atraviesa
* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: Lo atraviesa por el lindero oriental del polígono en un ramal.
* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: Lo atraviesa por el lindero oriental del polígono en un ramal.
* Infraestructura de Energía Secundaria: No existe.
* Servicio de Energía: No existe el servicio. Hay posibilidad alimentado de la estación Meléndez (Autopista Simón Bolívar con Cra. 73).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz: No existe
* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: No existe
* Infraestructura de Gas Red Anillos Acometida en polietileno a 60 psi de ¾": No Existe.
* Servicio a Gas: No existe. Hay posibilidad del servicio alimentado de la estación reguladora El Ingenio (ubicada en el espacio público de la Cra. 83 con Calle 16)

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos existente: Río Lili - No tiene centrales telefónicas

Normas Aplicables

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

*** Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos**

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vias Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)
  ..Vías Inter.-regionales: Calle 25.
* Antejardines: VIR, VAP, VAS y VC = 5.00 m; VL = 3.50 m; VL (VIS) = 2.50 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 del río Líli, las vías marginales son de caracter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyecentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.
* Trazado y diseño de 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.

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-108 - RMI-IE	
Comuna (s):17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	2,24
Barrio (s): Sector Urbanización Río Lili (1797)		**Hoja** 4/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

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.

.-No lo atravieza.

Programas y Proyectos

* Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

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

Programas y Proyectos

SISTEMA DE MOVILIDAD

Programa: Recuperación y Mejoramiento Margen del Río Lili.

Proyectos:

· Reubicación de las edificaciones viviendas localizadas sobre la margen del Río Lili.
· Recuperación, mejoramiento y construcción de los tramos faltantes de los jarillones a lo largo del Río.
· Adecuación y mejoramiento del Parque Lineal dotándolo con andenes, iluminación y amoblamiento a lo largo del Río Lili.
· Construcción de la margen ciclopeatonal a lo largo del Río

Programa: Mejoramiento y Consolidación de las Calles Residenciales.

Proyectos:

· Mejoramiento de la Cra 102 entre Calles 5 y 25 (vía marginal del Río Lili)

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

El Sistema de Equipamentos Colectivos está determinado por el Plan de Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivo que definirá la Normatividad especifica y 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 Líli.

De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

* Río Lílii, debe conservarse libre de construcciones y su utilización como estacionamiento.

1.7. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES

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

PROGRAMA :	Parques Lineales
Proyecto :	Construcción de la Calle 16 entre carreras 50 y 100.
	Adecuación Parque Lineal Río Lili
	Mejoramiento y construcción tramos faltantes jarillón Río Lili
PROGRAMA :	Saneamiento Ambiental de los ríos
Proyecto :	Descontaminación ríos Lili y Pance
	Mantenimiento y adecuación cauce ríos Lili y Pance
PROGRAMA :	Entradas a Cali
Proyecto :	Mejoramiento y ampliación entradas a Cali por la via Cali-Pto Pejada y Jamundi
	Embellecimiento de las vias a Puero tejada y a Jamundí.

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-108 - RMI-IE	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):** 2,24	
Barrio (s): Sector Urbanización Río Lili (1797)		**Hoja** 5/8

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

Frente a la vía Arterial Principal Calle 25 se permitirán los usos de carácter local y sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos a excepción de los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530. En la Sub-área 1, el reducto de área util que da a la calle 25 se podrá solamente los equipamientos de caráter local o sectorial de finalidad educativa básico comunitario, recreativo o mezclas de los anteriores.

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 30% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: En los predios al interior de la Subárea 2 se permite la aparición unicamente en el primer piso de la edificación, usos de comercio y servicios de escala local o vecinal y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo de microempresas, siempre y cuando no generen impactos urbanos, sociales y ambientales. De ámbito local y sectorial en los predios frente a la vía Arteria Principal, Calle 25. En ambos casos con los usos que aplican en las columna respectiva de la matriz de clasificación y jerarquización de usos.

* 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 Líli 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 Ambienta 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 Mas

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO.

*** Tratamiento :** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante (Arts. 305, 306 y 308). Este tratamiento comprende el sector de "Asentamiento del Líli", 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 Líli. Se busca reordenarlos y/o a reequiparlos para acondicionar su conveniente articulación e integración a la ciudad y solucionar 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 Líli, lo que permitirá incorporar espacio público (Parque Lineal río Líli) y localizar equipamiento colectivo del ámbito local y parqueadero comunitario, 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. Presenta aprovechamientos provisionales, los cuales aplican para los predios que ya hallan tengan proceso de regularización. 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. Los aprovechamientos aplican para los predios que ya hallan tengan proceso regularización. Por tener doble afectación, uno de los treinta (30) metros de la franja de protección del Río Líli y otro de los ciento diez (110) metros del corredor de

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 25, 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	*	De 1 a 2 pisos = 0,00 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 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 transferenc

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-108 - RMI-IE	
Comuna (s):17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	2,24
Barrio (s): Sector Urbanización Río Lili (1797)		**Hoja** 6/8

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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:.

.-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 util 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 25, los proyectos deberán ser de conjunto o en loteo individual con usos de carácter local que no generen impactos sociales, urbanisticos y ambientales.

* 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 util 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, indices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.

* Las construcciónes 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 25 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 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

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

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

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

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

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

4.3. ANTEJARDINES

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

* Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningun caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371)

* No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines ni en zonas de aislamiento. Frente a vias locales los predios de Loteo Individual con soluciones uni o Bifamiliares, con antejardines menores a cinco (5) metros, podràn utilizar parcialmente el antejardìn para el parqueadero de residentes efectuando un retroceso adicional de fachada hasta alcanzar la medida mìnima requerida.

* Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardin ajustandose a la medida mínima exigida cuando se trate de vias Locales, y frente a vias del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardin.

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-108 - RMI-IE	
Comuna (s):17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	2,24
Barrio (s): Sector Urbanización Río Lili (1797)		**Hoja** 7/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.3. ANTEJARDINES (Cont.)

* 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 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 lineas de alta tensión y vias peatonales sin antejardin no se permitirán voladizos.

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

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

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

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* 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. Del tercer al quinto piso aplica el aislamiento requerido

* 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 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 vias 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 25, 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..

* El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.

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

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-108 - RMI-IE	
Comuna (s):17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	2,24
Barrio (s): Sector Urbanización Río Lili (1797)		**Hoja** 8/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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 vias en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chaflán.

* Sí 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 indices 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:

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

4.12. 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 ascer

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