

10949

09 SET. 2009

4132.0.22.1-

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-146 CCP Y PCSO-PN- 180 RMI-IC

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que la manzana ubicada entre las calles 2a oeste y 3a oeste con diagonales 37 y 37A, está incluida en el polígono normativo PCSO-PN- 146 CCP, sub-área 1, caracterizada así: "Desarrollada por sistema de Agrupaciones en Conjunto Vertical, se consolidará por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales u Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos de orden institucional, en edificación aislada".

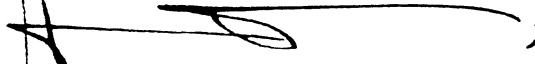
Que dicha manzana, de acuerdo con la ficha catastral y fotografías aportadas, corresponde en gran porcentaje a predios con áreas que van desde los 94 M2 hasta 452 M2 aproximadamente el mayor, los cuales corresponden a un proceso de urbanización incompleto.

Que de acuerdo con los frentes y áreas de los lotes, éstos no pueden desarrollar proyectos para cumplir con los aprovechamientos establecidos en la ficha.

Que para el Polígono PCSO-PN- 180 RMI-IC, su Tratamiento se caracteriza por el Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria (Arts. 305, 307 y 308), cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de la disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo y franjas de protección de quebradas. Se busca completar estas deficiencias mediante a continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral.

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que la manzana localizada entre las calles 2a oeste y 3a oeste con diagonales 37 y 37A, debe incluirse en el Polígono PCSO-PN- 180 RMI-IC, subárea 1, la cual presenta la siguiente caracterización: "Desarrollada por No Agrupación en Loteo Individual para vivienda y comercio. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización o por Agrupaciones en Conjunto Horizontal para otros usos".

Forma parte integral de esta Circular, los planos de las subáreas de manejo de los polígonos normativos PCSO-PN- 146 CCP y PCSO-PN- 180 RMI-IC ajustados.


JOHANNIO MARULANDA ARBELAEZ
Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Radicado N° 11413 del 04-08-09

Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos

Preparó: Maria Elissy Burgos Guevara, Profesional Universitaria



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.21. 303 de 2007

(5 de Octubre)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-146 PAM Y PCSO-PN-185 E INS DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL."

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, en uso de sus facultades legales, en especial el artículo 538 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, en su artículo 538 faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dilucidar y adoptar mediante Resolución motivada, las imprecisiones cartográficas que se comprueben en los planos oficiales adoptados para el citado Plan;

Que ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el señor MARCO TULIO OCAMPO, presentó la "corrección de la asignación como Área de Actividad Institucional y Tratamiento Especial Institucional" para el predio ubicado en la Calle 4B entre Carreras 36 y 37, de la nomenclatura urbana de la Ciudad de Cali, con matrículas inmobiliarias 370-747317 y 370-747318, por cuanto en el predio no se encuentra construido un equipamiento, tal como lo establece el artículo 272 del POT;

Que el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario, INPEC, del Ministerio del Interior y de Justicia mediante oficio No. 234-RMCAL-1041 del 1º de Octubre de 2007, certificó que el Centro de Reclusión de Mujeres del Buen Pastor, se trasladó al Barrio La Fortaleza desde el año 1990, y por tanto, este predio tampoco corresponde al área especial institucional del Polígono Normativo PCSO-PN-185 E Inst;

Que en atención a lo anterior, se procedió por parte de este Departamento Administrativo al estudio de los documentos pertinentes, encontrando que acorde con la definición de las

66 X



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.21. 303 de 2007

(5 de Octubre)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-146 PAM Y PCSO-PN-185 E INS DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL."

áreas de actividad y los tratamientos determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el predio en cuestión no corresponde a lo establecido para el Área de Actividad Especial Institucional y con Tratamiento Institucional, en los respectivos planos oficiales que hacen parte integral del POT, así como en la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCSO-PN-185 EINST adoptada por Acuerdo 115 de 2003;

Que por consiguiente y a fin de garantizar la armonía entre las soluciones cartográficas y las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de cali, (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), se hace necesario corregir la imprecisión cartográfica detectada en los planos de zonificación por Áreas de Actividad y Tratamiento que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) y en las Fichas Normativas PCSO-PN-146 CCP y PCSO-PN-185 EINST, adoptadas por Acuerdo 115 de 2003;

En consideración a lo antes expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar los planos correspondientes a **ZONIFICACION POR AREAS DE ACTIVIDAD y TRATAMIENTOS** adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), en el sentido de precisar, tanto el Área de Actividad y el Tratamiento correspondientes al predio ubicado en la Calle 4B entre Carreras 36 y 37, de la nomenclatura urbana de la Ciudad de Cali, definiéndose como Área de Actividad la denominada **"AREA ESPECIAL DE ACTIVIDAD DE CENTRALIDAD"** (AAC) y como **TRATAMIENTO EL DENOMINADO "CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON"**.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.21. 303 de 2007

(5 de Octubre)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-146 PAM Y PCSO-PN-185 E INS DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL.”

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar los planos 1/10 y 2/10 de la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCSO-PN-146 PAm y el plano 2/8 de la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCSO-PN-185 E Ins, con los ajustes definidos en el artículo 1º de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Envíese copia de la presente Resolución a los Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución, no proceden los recursos de la vía gubernativa.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los *cinco* (5) días del mes de Octubre de dos mil siete (2007).


JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparo: FJBH/AMDC

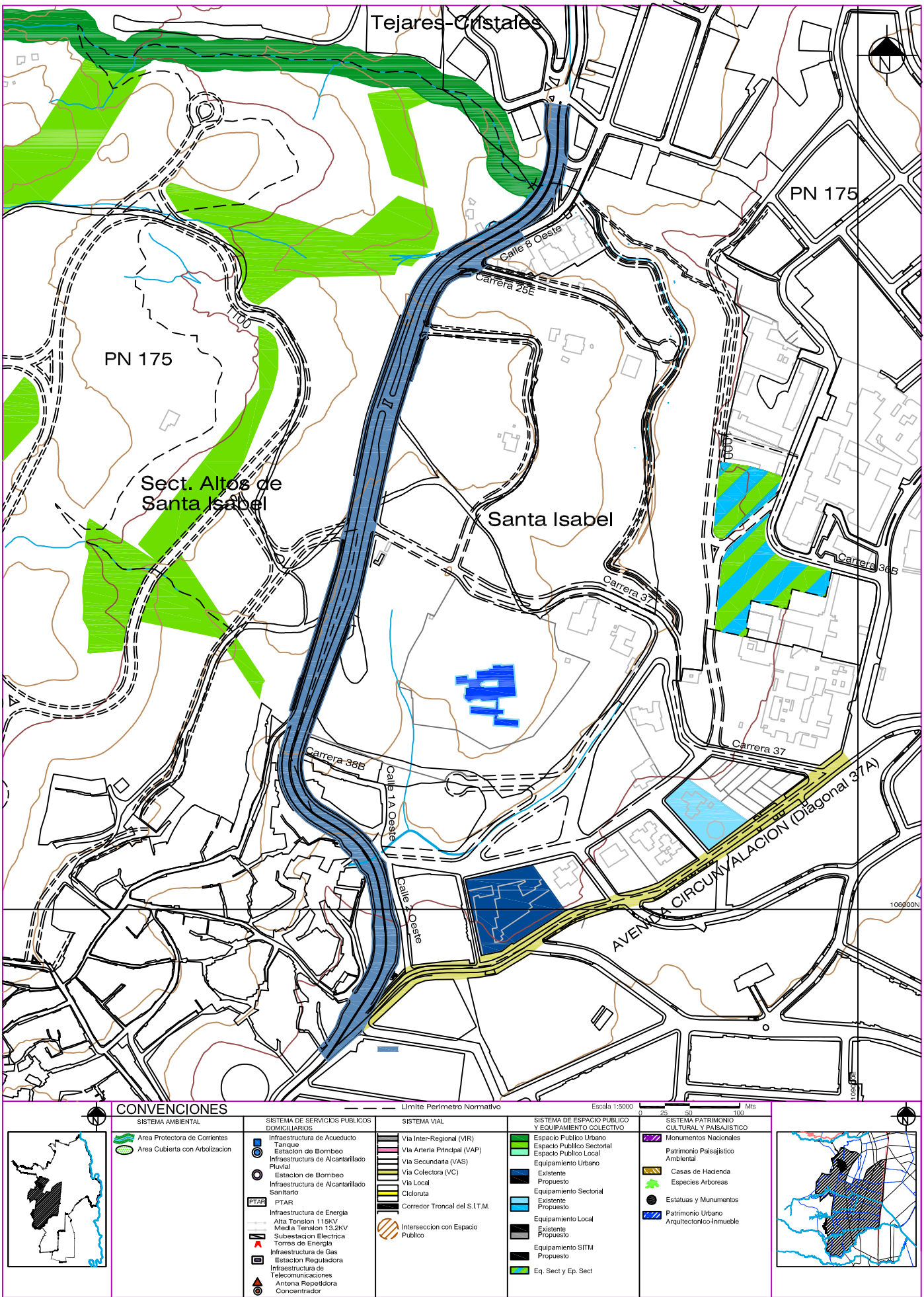
Revisó: Arq. Elena Londoño G. Subdirectora del POT y Servicios Públicos *ML*

AL

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

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-146-PAM		
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 39.55		
Barrio(s): Santa Isabel(1908), Sector Altos de Santa Isabel(1981)		Hoja	1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN

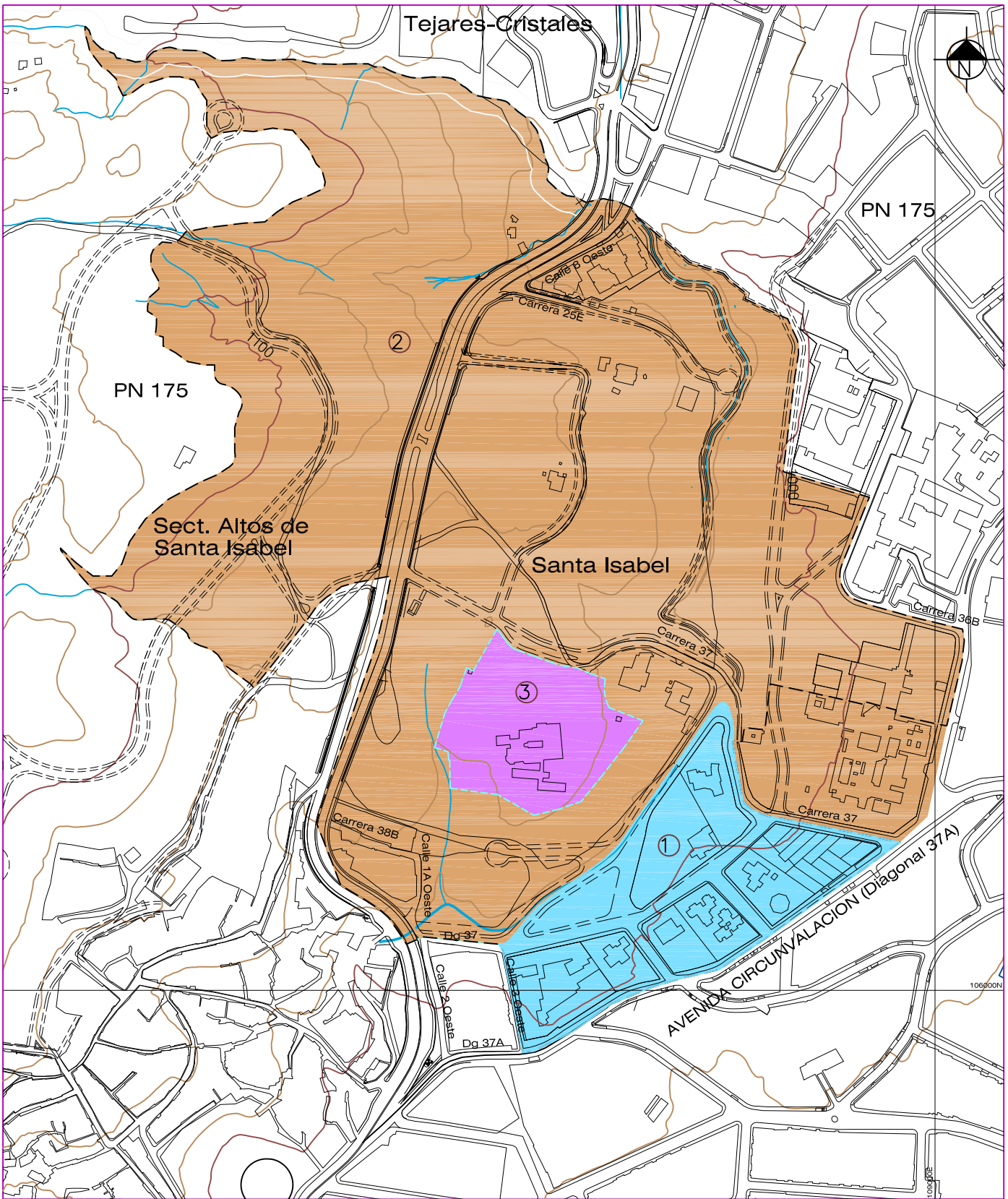
Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

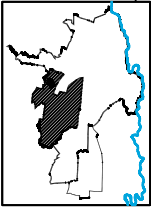
*La delimitacion de este Poligono Normativo 146, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-146-PAM
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 39.55
Barrio(s): Santa Isabel(1908), Sector Altos de Santa Isabel(1981)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO





CONVENCIONES

--- Limite Polígono Normativo

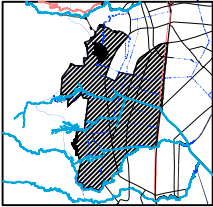
- - - Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

- Sub-area 1
- Sub-area 2
- Sub-area 3

Resolución D4132.21.303 del 5 de Octubre de 2007

Circular 4132.0.22.1-010949 del 8 de Septiembre de 2009



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento:Preservacion Ambiental PAM
--	--

*La delimitacion de este Polígono Normativo 146, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-146 CCP
Comuna (s):	19	Area del Polígono Normativo (ha):	39,55
Barrio (s):	Sector Santa Isabel (1908) Sector Altos de Santa Isabel (1981) Sector Belén (2005)	Hoja	3/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.1. SISTEMA AMBIENTAL
Sistema de Areas protegidas. (Art. 36) * Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42). * Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Presencia de quebradas (15 mts medidos desde el borde del cauce).
1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
Servicio de Acueducto * Infraestructura de Acueducto existente: Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: * Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Servicio de Aseo * Servicio de Zona Sur Servicio de Energía * Infraestructura de Energía Energía existente: Servicio de Gas * Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi de 6”: No Existe. Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio a largo plazo. Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾” acometida: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio a largo plazo. Servicio a Gas: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio a largo plazo alimentado de la estación reguladora San Fernando. Servicio Telefónico * Infraestructura de Teléfonos existente: Normas Aplicables * Generales: Artículos 53, 54, 56, 59 * Aislamientos: Artículo 60 * Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379 * Esquema Básico de Implantación: Artículo 252 * Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413 Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
Subsistema Vial Vías Vehiculares * Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71) .-Vías ArterialL Secundarias: Avenida Circunvalación. .-Vías Colectora: Diagonal 37A. * 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 existen * Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamientoy 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 prioritariamentede 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 vias 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 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 recién 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 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 vias locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts. Parqueaderos y Estacionamientos Públicos * Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-146 CCP
Comuna (s):	19	Area del Polígono Normativo (ha):	39,55
Barrio (s):	Sector Santa Isabel (1908) Sector Altos de Santa Isabel (1981) Sector Belén (2005)		Hoja 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)
Parqueaderos y Estacionamientos Públicos * 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. 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 PROGRAMA : Desarrollo de Espacios Públicos Lineales sobre el Area Forestal Protectora de Quebradas del ámbito sectorial. Este programa propone para los espacios públicos lineales de las Quebradas de ámbito sectorial, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de vías marginales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Proyectos: - Parques Lineales de las Quebradas y cuerpos de agua existentes al interior y como límite norte del polígono. PROGRAMA: Desarrollo de Parques Sectoriales y Locales. Este programa propone para los parques sectoriales y locales, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Proyectos: - Parques sectoriales y locales desarrollados como cesión pública de la subárea 2. Subsistema de Elementos de Movilidad PROGRAMA: Consolidación de Avenidas principales del ámbito urbano. Este programa propone para la consolidación de avenidas principales, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización. Proyecto: - Avenida principal Circunvalar, entre la avenida Circunvalación y el límite norte del polígono PROGRAMA: Consolidación de calles residenciales. Proyectos: - Calle residencial localizada sobre la diagonal 37A entre la carreras 37 y 38D. - Calles residenciales localizadas al interior de la subárea 2.
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. PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito urbano. Este programa propone que el equipamiento urbano a consolidar, resuelva los impactos urbanos que causa en el polígono y sus vecinos, para lo cual debe presentar y aprobar el Esquema Básico de Implantación ante la autoridad competente. Proyecto: - Equipamiento urbano existente sobre la diagonal 37A con calle 2oeste (Universidad Libre) PROGRAMA: Preservación de Equipamientos Existentes del ámbito urbano. Proyecto: - Equipamiento urbano existente en la Cra 37 No. 1-84. PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial. Proyecto: - Equipamiento sectorial existente sobre la diagonal 37A entre carreras 37 y 38D. PROGRAMA: Desarrollo de Centralidades de Cuarto orden. Proyectos: - Centralidad(es) de cuarto orden localizada(s) en los predios con fachada sobre los parques sectoriales y locales a desarrollar al interior del polígono, en la Subárea 2. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito local y comercio al detal de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo(s) de vida ciudadana. PROGRAMA: Desarrollo de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local. Proyectos: - Equipamiento sectorial y local, ubicado sobre los predios que colindan con la Av. Circunvalar entre la avenida Circunvalación y el límite norte del polígono. - Equipamiento sectorial y local, ubicado sobre los predios existentes al interior de la subárea:

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

Pieza Urbana:	Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-146 CCP
Comuna (s):	19	Area del Polígono Normativo (ha):	39,55
Barrio (s):	Sector Santa Isabel (1908) Sector Altos de Santa Isabel (1981) Sector Belén (2005)		Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL
* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164). De los bienes de interés cultural del Municipio: Especies Arboreas (Art. 172) * Se deberá preservar las especies arboreas existente, tanto en los espacios públicos como privados. Patrimonio Urbano Arquitectónico (Art. 173) * Inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial, Inmuebles destinados originalmente al uso institucional, cultural, recreativo y otros : Santa Maria de los Farallones: Cra 37 No. 1-84.
1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.
Programas y Proyectos en las Piezas Urbanas (Art.228) PROGRAMA : Consolidación Urbana Proyecto : Edificación de los vacios urbanos existentes. PROGRAMA : Mejoramiento de Laderas Proyecto : Mejoramiento y recuperación de las laderas de los Cerros. PROGRAMA : Protección de los Cerros y de los Ríos. Proyecto : Mejoramiento y recuperación de las laderas de los Cerros. Arborización de los Cerros. Recuperación y mejoramiento de las márgenes de quebradas menores Mitigación de la erosión de los Cerros. 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-Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-146-CCP
Comuna (s):	19	Area del Polígono Normativo (ha):	39,55
Barrio (s):	Sec. Santa Isabel (1908) Sec. Altos de Santa Isabel (1981) Sector Belén (2005)		Hoja 6/10

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
2.1. AREA DE ACTIVIDAD
* Area de Actividad Residencial Neta. (Arts. 257 y 259)
2.2. USOS
Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes áreas: * Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local o vecinal, deberán desarrollarse en los predios alrededor del espacio público o zonas verde de cesión, dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial en la Subárea 2. De ámbito local y sectorial en los predios frente a las Vía Arteria Secundaria Avenida Circunvalación y Colectora Diagonal 37A. En ambos casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas o propuestas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En Loteo Individual solo se permite usos de ámbito Local que no causen impactos urbanos, sociales y ambientales. * En las demás vías donde no aplican los usos diferentes a la vivienda, los predios con usos comerciales y de servicios existentes, que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente podrán continuar funcionando, siempre y cuando no cambien el uso, ni efectúen modificaciones, ni causen impactos urbanos, sociales y ambientales. * La institución Universitaria existente en la Subarea 1 debe adelantar el Esquema Básico de Implantación para resolver los impactos que esta generando. * 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 permitirá 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 Cambio Patrón (Art. 291). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:									
* Subárea 1: Desarrollada por sistema de Agrupaciones en Conjunto Vertical, se consolidará por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales u Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos de orden institucional, en edificación aislada.									
* Subárea 2: Desarrollada por sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual en vivienda uni y multifamiliar, se consolidará por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales u Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual y Conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos en edificación aislada.									
* Subárea 3: Desarrollada en sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual, en edificación aislada correspondiente a Inmueble de Interés Patrimonial Santa María de los Farallones. Se debe preservar el Inmueble en su altura y área de lote existente, solo se permiten construcciones complementarias que no comprometan la edificación original. No aplica el Plan Parcial.									
3.2. APROVECHAMIENTOS ⁽¹⁾									
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			SUB-AREA 3	
		AGrupACIONES		NO AGRUP.	AGrupACIONES			NO AGRUP.	NO AGRUP.
		MULTIF.	OTROS USOS	GRAL	MULTIF.	UNIF-BIF.	OTROS USOS AV. CIRC.	GRAL	GENERAL
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,60	0,80	0,30	0,43	0,60	0,80	0,20
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	2,88	2,40	2,40	...	1,50	...	1,50	...	...
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	5	5	3	5	5	EXISTENTE
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	TRES (3) PISOS o 9 METROS FRENTE A LA AVE. CIRCUNV. Y DIAG. 37A							
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		20,00	...			25,00	EXISTENTE
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...		600,00	...			1000,00	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Del 1o. al 5o. piso = 3,00 metros					Escalonado		5.00 Mts desde el primer piso.
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 6o. al 8o.piso = 7,00 metros							
		Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros					Escalonado		
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros							
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metro:					Desde el primer pisc		
(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 2000									

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

Pieza Urbana:	Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-146 CCP
Comuna (s):	19	Area del Polígono Normativo (ha):	39,55
Barrio (s):	Sector Santa Isabel (1908) Sector Altos de Santa Isabel (1981) Sector Belén (2005)		Hoja 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
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 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 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, 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
* En este Polígono Normativo, los vacíos urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para cada Sub-área en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público. * Para el desarrollo de comercio, de ámbito sectorial, sobre las vías permitidas, los proyectos deben ser resueltos a manera de conjuntos o agrupaciones. En loteo individual o locales independientes aplican los usos de carácter local que no generen impactos sociales, urbanísticos y ambientales. * Los desarrollos en Loteo individual sobre terreno pendiente podrán realizar el sistema vial peatonal, solucionando la exigencia de parqueaderos en bahías. * Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectoray local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.
3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES
AREA COMUNAL DE USO PRIVADO * Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS * Deberán tener un ancho mínimo de seis (6,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, deberá ser como mínimo de dos (2) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6,00) metros. AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES * Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa. * Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT. FRENTE DE EDIFICACION * En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros. PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB) * La portería y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su desalojo y recolección de las basuras. * La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) m2 para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) m2 por cada quince (15) viviendas adicionales.
3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
AREA COMUNAL DE USO PRIVADO * Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) m2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) m2 como mínimo. SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS * La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros. GENERALES * Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos. * En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda. * Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles. * En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m2 y lado menor de 2 metros.

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

Pieza Urbana:	Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-146 CCP
Comuna (s):	19	Area del Polígono Normativo (ha):	39,55
Barrio (s):	Sector Santa Isabel (1908) Sector Altos de Santa Isabel (1981) Sector Belén (2005)		Hoja 8/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (Cont.)
ESTACIONAMIENTOS * Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente: .-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas. .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda * En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.
3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL P.O.T. * 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. * Los predios pertenecientes a urbanizaciones de vivienda aprobadas con licencia de urbanización vigente y que hallan efectuado las cesiones de vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustandose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha. * Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se registrarán 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. * No se permitirá incrementar alturas por liberación de espacio público. (Art. 389 parág.3) * El inmueble aislados de interés patrimonial, Santa Maria de los Farallones: Cra 37 No. 1-84, debe preservar las condiciones arquitectónicas y volumétricas, no se permiten adiciones de área construida o pisos, solamente obras de mantenimiento y conservación. * 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 ajustandose 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. * 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. * 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.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo:	PCSO-PN-146 CCP
Comuna (s):	19	Area del Polígono Normativo (ha):	39,55
Barrio (s):	Sector Santa Isabel (1908) Sector Altos de Santa Isabel (1981) Sector Belén (2005)		Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)
4.3. ANTEJARDINES (Cont.)
* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda. * En ninguna de las sub-áreas 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. * 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.
4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS
* Los conjuntos horizontales y verticales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a una (1) o más vías vehiculares de carácter Arterial Principal, Arterial Secundaria y Colectora, deberán plantear usos o fachadas hacia el exterior con accesos sobre el frente de estas vías, independientemente del lugar de acceso al conjunto. * Las edificaciones que estén 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
* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso. * En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales. * En el Polígono, se exigirán los aislamientos desde el nivel natural del terreno. * El inmueble de interés patrimonial (Santa María de los Farallones: Cra 37 No. 1-84), debe mantener los aislamientos mínimos requeridos desde el primer piso. Deberán conservar la fachada y demás elementos de valor arquitectónico. * Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.
4.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS.
* Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda. * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda. * Se exceptúan de la exigencia de parqueaderos, los predios ubicados en zonas de interés patrimonial, los inmuebles aislados de interés patrimonial y Monumentos Nacionales. * En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso). * En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos de residente o visitante, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT. * 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 con áreas iguales o 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 frente a la calle 1, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente. * 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 áreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda. En terreno pendiente podrá habilitarse como vivienda el semisótano siempre y cuando se conforme una fachada posterior y se garantice la adecuada ventilación e iluminación de los espacios internos. * 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

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-146 CCP
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 39,55
Barrio (s): Sector Santa Isabel (1908) Sector Altos de Santa Isabel (1981) Sector Belén (2005)	Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)																
4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS (Cont.)																
* La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos 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 sótano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.																
4.9. INDICES DE HABITABILIDAD																
* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS																
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:																
<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>Mayor de 6 pisos</td><td>5,00 metros</td><td>25,00 m2</td></tr></table>	ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA	Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2	Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2	Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16.00 m2	Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2	* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán 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														
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2														
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 semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.																
4.12. ALTILLOS																
* En los conjuntos horizontales existentes solo podrán plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción del primer piso.																
4.13. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS																
* Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del primer piso.																
4.14. ASCENSOR																
* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.																

OBSERVACIONES
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT. * Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000