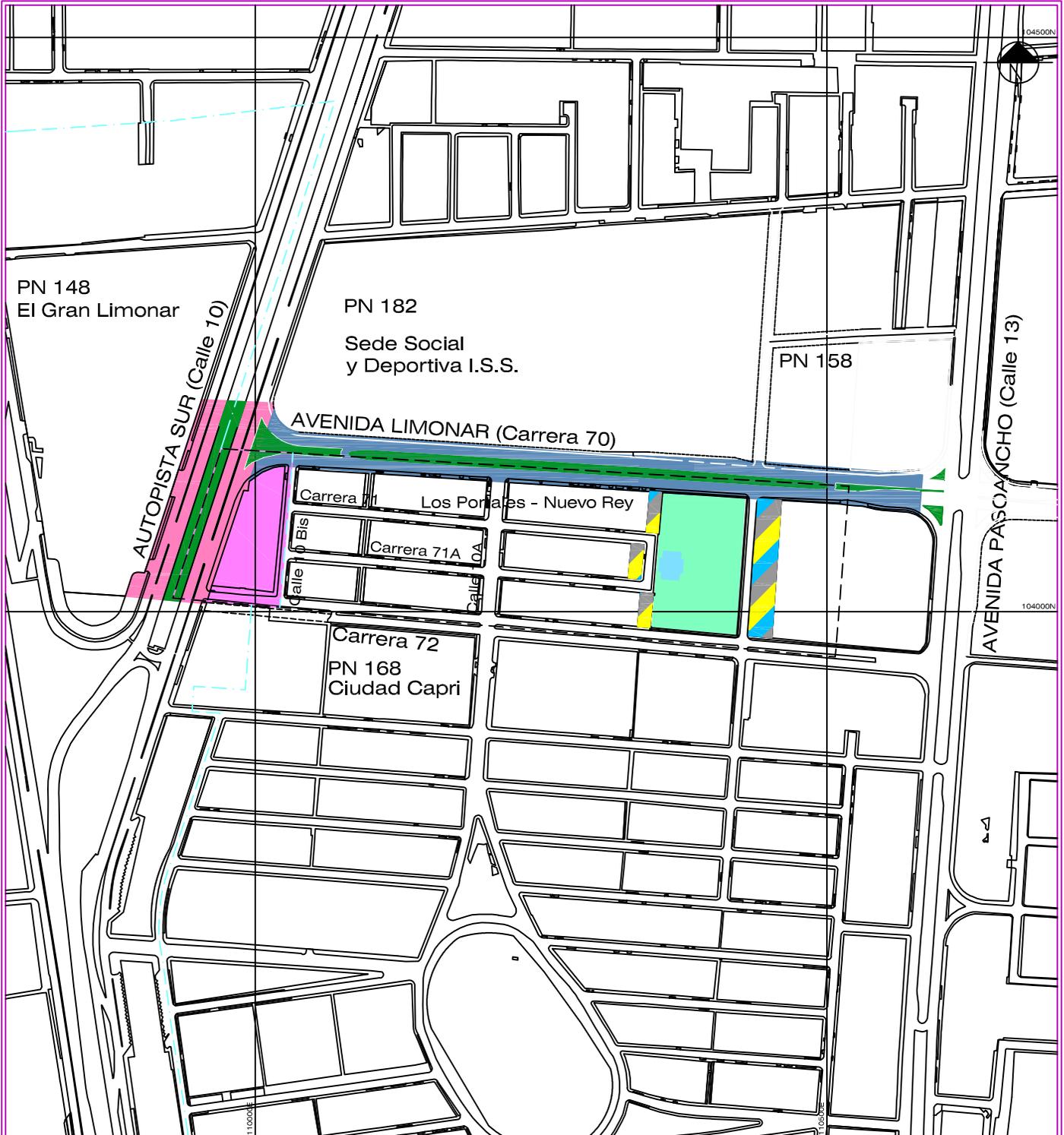


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

| | |
|---|--|
| Pieza Ciudad Sur Occidental | Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-150-CDM |
| Comuna (s): 17 | Area del Polígono Normativo (ha): 7.96 |
| Barrio(s): Los Portales-Nuevo Rey(1785) | Hoja 1/8 |

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



| CONVENCIONES | SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS | SISTEMA VIAL | SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO | SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO |
|---|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Area Protectora de Corrientes ■ Area Cubierta con Arbolizacion | <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de Acueducto Tanque Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario PTAR Infraestructura de Energia Alta Tension 115kV Media Tension 13.2kV Subestacion Electrica Torres de Energia Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador | <ul style="list-style-type: none"> Via Inter-Regional (VIR) Via Arterial Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VC) Via Local Cicloruta Corredor Troncal del S.I.T.M. Interseccion con Espacio Publico | <ul style="list-style-type: none"> Espacio Publico Urbano Espacio Publico Sectorial Espacio Publico Local Equipamiento Urbano Existente Propuesto Equipamiento Sectorial Existente Propuesto Equipamiento Local Existente Propuesto Equipamiento SITM Propuesto Eq. Sectorial - Eq. Local y Vivienda | <ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Immune CENTRALIDAD DE TERCER ORDEN |

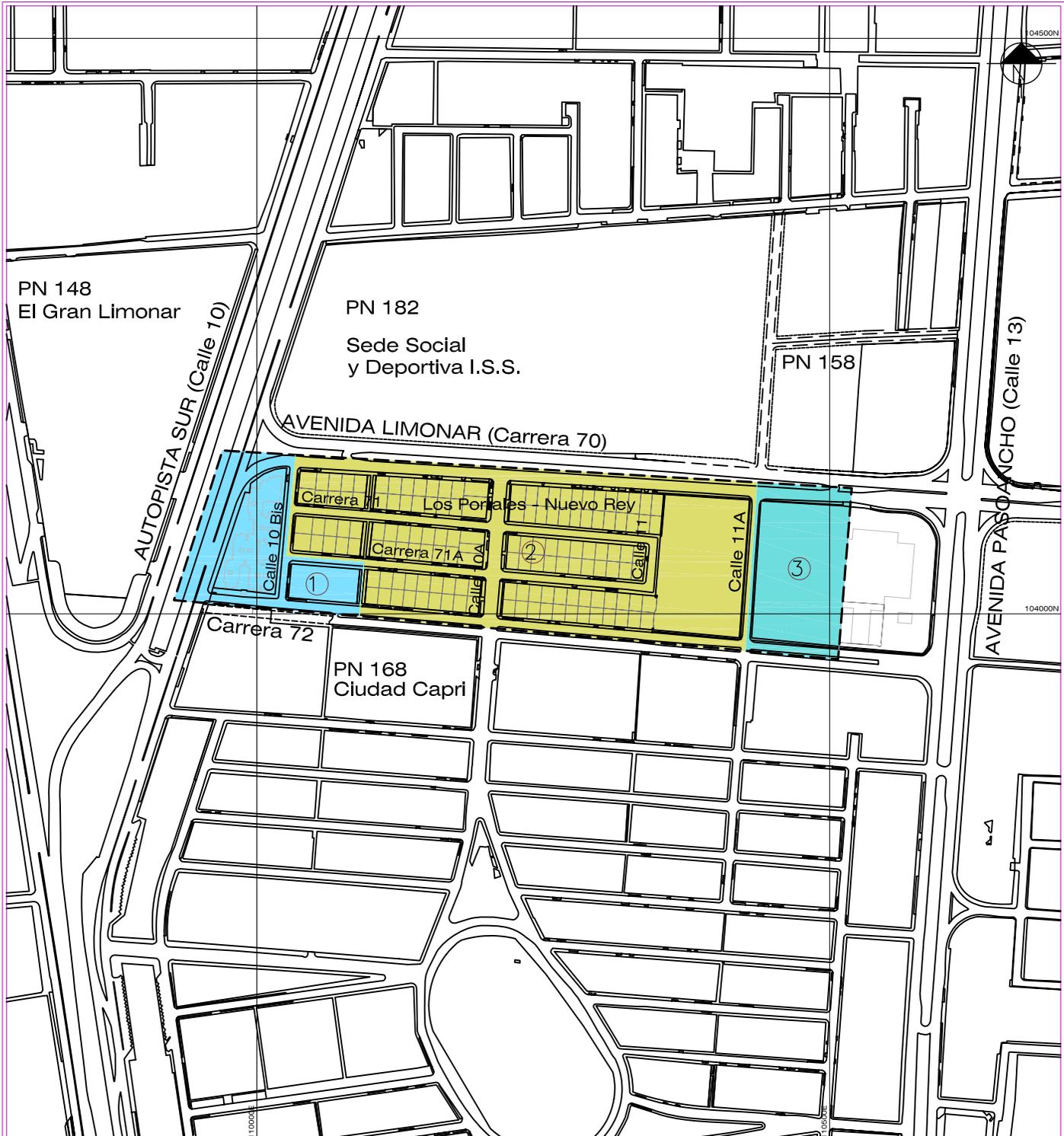
Area de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 150, 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 Ciudad Sur Occidental | Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-150-CDM |
| Comuna (s): 17 | Area del Polígono Normativo (ha): 7.96 |
| Barrio(s): Los Portales-Nuevo Rey(1785) | Hoja 2/8 |

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 2

Escala 1:5000

0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Residencial Predominante RP Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM

*La delimitación de este Polígono Normativo 150, presenta un Ajuste y Precisión 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: PCS-PN-150-CDM |
| Comuna (s): 17 | Area del Polígono Normativo (ha): 7,96 |
| Barrio (s): Los Portales-Nuevo Rey(1785) | |
| Hoja 3/8 | |

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

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

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 existente.

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi : No existe.

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 4" sobre la calle 13 calzada occidental entre carrera 70 y 72, sobre la carrera 70 calzada sur entre calle 10 Bis y 10A. Ramal 3" sobre la calle 10A calzada occidental entre carrera 70 y 72.

* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: Existe.

* Servicio a Gas: Existe alimentado de la estación reguladora Capri (ubicada en el espacio público de la carrera 72 con calle 11A).

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)

.-Arterias principales: Calle 10 .

.-Arterias secundarias: Carrera 70

* Antejardines: VAS y VC = 5.00 metros; VL= 3,50 mts. ;VL(VIS) = 2,50 mts.

* Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3)

* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño.

* Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.

* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.

* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).

* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341). El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los rios, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.

* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91). El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139).

* De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Tránsito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

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.

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: PCS-PN-150-CDM | |
| Comuna (s): 17 | Area del Polígono Normativo (ha): | 7,96 |
| Barrio (s): Los Portales Nuevo Rey(1785) | | Hoja 4/8 |

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

* 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 Pretroncal : Calle 10.

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 : Consolidación de Parques del ámbito sectorial.

Este programa propone para la consolidación de los parques sectoriales, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Parque sectorial localizado entre las calles 11 y 11A, entre carreras 70 y 72.

Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA: Consolidación de Avenidas con S.I.T.M., del ámbito urbano.

Este programa propone para el desarrollo de avenidas con S.I.T.M.: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, ciclovía, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Corredor Pretroncal Autopista Suroriental entre carreras 70 y 72.

PROGRAMA: Consolidación de Avenidas sectoriales.

Este programa propone para la consolidación de avenidas sectoriales, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Avenida sectorial carrera 70, entre calles 10 (Autopista Suroriental) y 13 (Avenida Pasoancho).

PROGRAMA : Consolidación de calles residenciales.

Proyectos:

- Calle residencial localizada sobre la carrera 72 entre calles 10 (Autopista Suroriental) y 13 (Avenida Pasoancho).

- Calle residencial localizada sobre la calle 10A entre carreras 70 y 72.

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 sectorial.

Proyecto:

- Equipamiento sectorial existente en la calle 11 con carreras 71 y 71A, sobre el parque sectorial.

PROGRAMA: Consolidación de Centralidades de Tercer orden.

Proyecto:

- Centralidad de tercer orden localizada en los predios localizados entre: Autopista Suroriental y la calle 10A, entre carreras 70 y 72. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y comercio de ámbito sectorial y local.

PROGRAMA: Desarrollo de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local.

Proyecto:

- Equipamiento sectorial y local ubicado en los predios con fachada sobre el parque sectorial existente al interior del polígono, sobre las vías locales calles 11 y 11A, entre carreras 70 y 72.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arbóreas (Art. 172)

* Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados.

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

PROGRAMA : Consolidación Urbana

Proyecto: Edificación de los vacíos urbanos existentes.

PROGRAMA : Vial a Corto Plazo

Proyecto: Construcción de la Carrera 70 entre Calle 5 y 25

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: Ciudad Sur Occidental | Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-150-CDM | | |
| Comuna (s): 17 | Area del Polígono Normativo (ha): | | 7,96 |
| Barrio (s) : Los Portales - Nuevo Rey (1785) | | | Hoja 5/8 |

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Artículo .257, 259)

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:

* En la Sub-área 1, como parte de la Centralidad de 3er orden, se permitirán los usos de ámbito sectorial, correspondientes a la columna de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos en soluciones de conjunto. Frente a la Vía Arterial Principal, Calle 10, se permitirán los usos de ámbito local-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, 5020, 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530.

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local y sectorial en los predios frente a las vías Arterias Principal, Secundaria y las Centralidad de 3er. Orden o Comunal. 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 para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En Loteo Individual solamente se permite usos comerciales o de servicios 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.

* 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** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Vertical para vivienda y otros usos. Se debe consolidar este mismo sistema de urbanización.

* **Subárea 2**: Desarrollada por No Agrupacion en Conjunto con Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda. se dará un tratamiento de Preservación Urbanística con las alturas existentes y la adición de un altillo como tercer nivel en las edificaciones de Loteo Individual. No se permiten subdivisiones prediales. No aplica el Plan Parcial.

* **Subárea 3**: Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Vertical para vivienda. Se debe consolidar con el mismo sistema de Urbanización

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 |
| | | MULTIFAMILIAR | OTROS USOS | GENERAL | MULTIFAMILIAR |
| INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O) | 0,24 | EXISTENTE | 0,60 | 0,80 | EXISTENTE |
| INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C) | 3,60 | EXISTENTE | 1,50 | ... | EXISTENTE |
| ALTURA MAXI. PERMITIDA (PISOS) | * | 5 | 5 | 2 + ALT. | 8 |
| ALTURA MIN.PERMITIDA (PISOS) | * | CINCO (5) PISOS o 15 METROS SOBRE LA CALLE 10 | | | |
| FRENTE LOTE MINIMO (ML) | * | ... | | EXISTENTE | EXISTENTE |
| AREA LOTE MINIMO (M2) | 6 Ha. | ... | | EXISTENTE | EXISTENTE |
| AISLAMIENTOS LATERALES | * | 5.00 Mts a partir del sexto piso | | | |
| AISLAMIENTOS POSTERIORES | * | Del 1o. al 2o.piso = 3,00 metros | | Escalonado | |
| | | Del 3o. al 5o.piso = 4,50 metros | | | |
| | | Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros | | Desde el primer piso | |
| Del 9o. al 12o. piso = 7,50 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

* En el Polígono, las Sub-áreas 1 y 3 serán receptoras de derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia de derechos podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los índices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

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: PCS-PN-150-CDM |
| Comuna (s): 17 | Area del Polígono Normativo (ha): 7,96 |
| Barrio (s): Los Portales-Nuevo Rey(1785) | Hoja 6/8 |

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* Los lotes vacantes localizados en sectores desarrollados del suelo urbano, con áreas iguales o mayores a 1000 M2 que no hayan efectuado las cesiones para su desarrollo o redesarrollo, deben ceder por concepto de zonas verdes, el 15% del área bruta.
 * 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 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

* En este Polígono Normativo, no existen vacios urbanos para desarrollar sistemas de urbanización en Agrupaciones, pero se dejan los parámetros normativos en caso de efectuarse modificaciones o ampliaciones para la vivienda No VIS, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público si es del caso.
 * Para el desarrollo de comercio de ámbito urbano y sectorial frente a las vías Arterial Principal y Secundaria, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto. No se permite este comercio en Loteo Individual.

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS

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. (Art. 370)

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. (Art. 370)

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. (Art. 370)

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 fácil 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. (Art. 372)

3.9. 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, ajustándose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha.
 * En este Polígono se mantiene el sistema de urbanización y el Loteo Individual existente no genera áreas y frentes inferiores a las establecidas para VIS, para construcción por gestión individual, por tanto no aplica la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.
 * Sobre la Calle 10 se permitirán incrementar en cuatro (4) pisos por liberación de espacio público conforme el Art. 389.
 * Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los dos beneficios para incrementar la altura en un mismo predio (Liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).
 * Las estaciones de servicio y de lubricación podrán desarrollar la altura que generan dichos proyectos o actividades.
 * Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar altura de tres (3) pisos.

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: PCS-PN-150-CDM |
| Comuna (s): 17 | Area del Polígono Normativo (ha): 7,96 |
| Barrio (s): Los Portales-Nuevo Rey(1785) | |
| Hoja 7/8 | |

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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. 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 en antejardines, ni en zonas de aislamiento.
- * 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.
- * Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.
- * No se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.
- * 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.

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 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

- * En ninguna Sub-área del Polígono se permitirán la ocupación del aislamiento posterior.
- * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.
- * Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.

4.7. ESTACIONAMIENTOS

- * Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda.
- * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- * 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).

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: PCS-PN-150-CDM |
| Comuna (s): 17 | Area del Polígono Normativo (ha): 7,96 |
| Barrio (s): Los Portales-Nuevo Rey(1785) | Hoja 8/8 |

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.7. ESTACIONAMIENTOS (Cont.)

- * 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 o adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.
- * Para el desarrollo de comercio, frente a las vías Arterial Principal y Secundaria, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.
- * 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.
- * 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 municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

- * En todas las áreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos 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 semisótanos.
- * 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 al interior, la rampa de acceso al sótano o semisótano 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:

| ALT. EDIF. | LADO MINIMO | AREA |
|---------------------|-------------|----------------------|
| Del 1er al 2o piso | 2,00 metros | 6,00 m ² |
| Del 3er al 4o. Piso | 3,00 metros | 9,00 m ² |
| Del 5o al 6o. Piso | 4,00 metros | 16,00 m ² |
| Mayor de 6 pisos | 5,00 metros | 25,00 m ² |

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectúen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m² y lado mínimo de 2 m

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 las Soluciones de Conjunto en Loteo Individual las edificaciones existentes solo podrán plantear el altillo a nivel del tercer piso como adición, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción o paramento.

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO EN 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 aislamiento.

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