

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 124 DE 2012
(Abril 12)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS DE LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI-IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en 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 el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-137578, ubicado en el sector de Alto Nápoles de esta ciudad, distinguido con el número predial Y-000204930000, fue objeto de permuta por parte de la Nación a la señora Graciela Arango de Motta mediante escritura pública 1329 del 5 de mayo de 1982 de la Notaría 3ª del Circulo de Cali.

Que en las fichas normativas de los polígonos normativos de la Pieza Urbana de Ciudad Sur Occidental PCSO-PN-167 PAM y PCSO-PN-179 RMI-IC, adoptadas mediante Acuerdo 115 de 2003, parte del predio fue afectado con la calificación de Área de Actividad Institucional por parte del municipio de Santiago de Cali, al considerarlo perteneciente al Batallón Pichincha.

Que en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), en el plano “Áreas de Actividad”, el predio Y-000204930000 aparece clasificado como Área de Actividad Residencial Predominante y no como Área de Actividad Especial Institucional.

Que el uso del suelo del predio Y-000204930000, no puede continuar ostentando la calidad de Institucional, ya que este fue vendido por la Nación a un particular, no siendo parte integral del Batallón Pichinche.

Que ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el ingeniero Henry Arbeláez Caicedo, como representante legal de HAC Ingeniería Ltda., con autorización para actuar dada por parte de la Sra. Graciela Arango de Motta, presentó la “cambio de uso del suelo de Institucional a Residencial Predominante”, para el predio ubicado en el costado noroccidental de los cuarteles de Nápoles, con matrícula inmobiliaria No. 370-137578 y número predial Y-000204930000, por

RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- *124* DE 2012
(*Alup 12*)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS DE LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI-IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

cuanto en el predio no se encuentra construido un equipamiento ni pertenece a los cuarteles de Nápoles, tal como lo establece el artículo 272 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

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 áreas de actividad y los tratamientos determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, actualmente el predio en cuestión no corresponde a lo establecido para el Área de Actividad Especial Institucional y para el Tratamiento Preservación Ambiental, señalados en los respectivos planos oficiales de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-167 PAm adoptada por Acuerdo 115 de 2003.

Que con el 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 las fichas normativas de los polígonos normativos PCSO-PN-167 PAm y PCSO-PN-179 RMI-IC, adoptadas por Acuerdo 115 de 2003;

En virtud de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar los planos correspondientes a “**Sistemas Estructurantes del Polígono Normativo**” y “**Sub-Áreas de Manejo Integral del Polígono Normativo**”, de las fichas normativas de los polígonos normativos PCSO-PN-167 PAM y PCSO-PN-179 RMI-IC adoptadas por el Acuerdo 115 de 2003, precisando la ubicación de la totalidad del predio con matrícula inmobiliaria No. 370-137578 y número predial Y-000204930000, en el polígono normativo PCSO-PN-179 RMI-IC, con Área de Actividad Residencial Predominante (RP) y Tratamiento de Reordenamiento y Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria (RMI-IC).

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar los planos 1/10 y 2/10 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-167 PAM y el plano 1/11 y 2/11 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-179 RMI-IC, con los ajustes definidos en el artículo 1º de la presente Resolución.



RESOLUCIÓN No. 4132.0.21- 124 DE 2012
(abril 12)

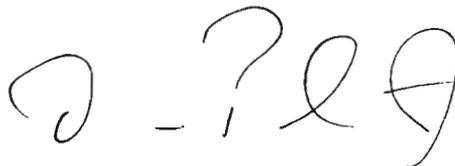
“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA SURGIDA EN LOS PLANOS DE LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCSO-PN-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI-IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

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.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *doce* (12) días del mes de *abril* de dos mil doce (2012).



OSCAR ARMANDO PARDO ARAGÓN
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado, SPOT y SP
Revisó: León Darío Espinosa Restrepo, Subdirector de POT y Servicios Públicos





República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.0.21- 025 de 2009

(23 de febrero)

“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-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI IC 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 las conferidas en 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 el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-550515, ubicado en la parcelación Nápoles de esta ciudad, distinguido con el número predial F-020900020000, fue objeto de permuta por parte de la Nación a la señora Evangelina Larrahondo y que permanecía ocupado de manera irregular por el Ejército Nacional, lo que condujo a que fuera afectado con la calificación de Área Institucional por parte del municipio de Santiago de Cali, al considerarlo perteneciente a la totalidad donde funciona y se ubica el Batallón Pichincha.

Que el predio enunciado siempre fue propiedad de un particular y debido a la irregularidad de posesión de este inmueble por parte del Batallón, se instauró un Proceso de Reparación Directa con radicación 1999-2171.

Que el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle profirió Sentencia No. 117 del 10 de diciembre de 2004, ordenando al Batallón realizar la entrega real y material del predio a su propietaria, señora Evangelina Larrahondo.

bb



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.0.21-025 de 2009

(23 de febrero)

“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-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

Que el uso del suelo del predio objeto del litigio no puede continuar ostentando la calidad de Institucional, ya que por decisión judicial se restituye la posesión a un particular, no siendo parte integral del predio del Batallón Pichinche.

Que la sociedad “HAC Ingeniería Ltda.”, adquiere el inmueble aquí descrito mediante compraventa del 50% de los derechos que ostenta la señora Evangelina Larrahondo de Borrero, acto elevado a escritura pública No. 3455 del 8 de septiembre de 2008 en la Notaría 21 del Circulo Notarial de Santiago de Cali, inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, matrícula inmobiliaria No. 370-550515 en la anotación No. 4, mediante escritura pública No. 3513 del 22 de diciembre de 2008 en la Notaría 14 del Circulo de Cali, inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos con matrícula inmobiliaria 3770-550515, anotación No. 6.

Que el otro 50% se obtiene por compraventa al señor Leonardo Castro, quien previamente mediante escritura pública No. 3469 del 18 de septiembre de 2008 en la Notaría 14 del Circulo de Cali, adquirió los derechos hereditarios de los señores Catalina Larrahondo Mina, Carlos Alberto Larrahondo Mina y Ana Alicia Larrahondo Mina, dentro de la sucesión intestada del causante Ricardo Larrahondo Arango, hermano y también propietario del 50% restante del predio que nos ocupa.

Que ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el ingeniero Henry Arbeláez Caicedo, como representante legal HAC Ingeniería Ltda., presentó la “corrección de la asignación como Área de Actividad Especial Institucional EINS y Tratamiento Preservación Ambiental PAm”, para el predio ubicado en el costado suroccidental de los cuarteles de Nápoles, con matrícula inmobiliaria 370-550515, por cuanto en el predio no se encuentra construido un equipamiento ni pertenece a los cuarteles de Nápoles, tal como lo establece el artículo 272 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.0.21- 025 de 2009

(23 de febrero)

“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-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

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 áreas de actividad y los tratamientos determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y teniendo en cuenta el fallo de sentencia citado, actualmente el predio en cuestión no corresponde a lo establecido para el Área de Actividad Especial Institucional y para el Tratamiento Preservación Ambiental, señalados en los respectivos planos oficiales que hacen parte integral del POT, así como en la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-167 PAm adoptada por Acuerdo 115 de 2003.

Que en cumplimiento a lo indicado en la sentencia y a la petición del ingeniero Henry Arbeláez y con el 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 y en las fichas normativas de los polígonos normativos PCSO-PN-167 PAm y PCSO-PN-179 RMI IC, adoptadas por Acuerdo 115 de 2003;

Por los considerandos ya conocidos,

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 con matrícula inmobiliaria 370-550515, definiéndose como Área de Actividad la denominada



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D-4132.0.21- 025 de 2009

(23 de febrero)

“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-167 PAM Y PCSO-PN-179 RMI IC DE LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”.

“RESIDENCIAL PREDOMINANTE” (RP) y como Tratamiento el denominado “REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL CON INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA (RMI IC)”.

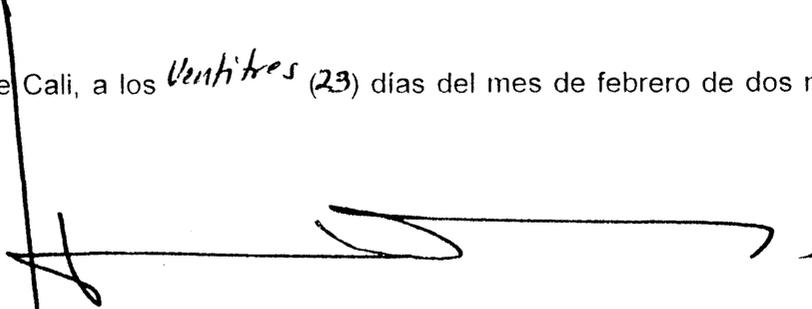
ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar los planos 1/10 y 2/10 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-167 PAm y el plano 1/11 y 2/11 de la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-179 RMI IC, con los ajustes definidos en el artículo 1º de la presente Resolución.

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 *Ventitres* (23) días del mes de febrero de dos mil nueve (2009).


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ

Director

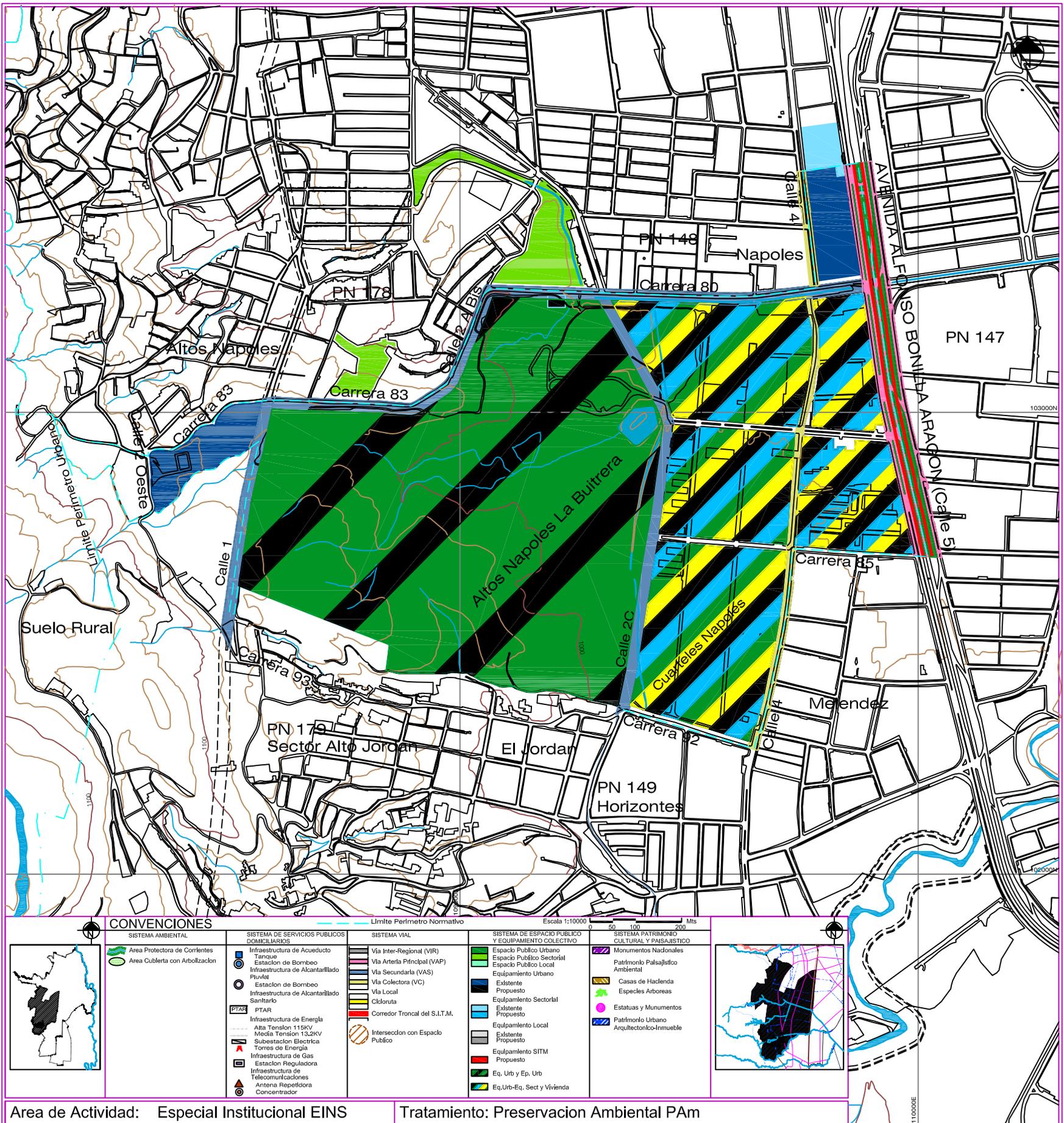
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN


Preparó: Maribel Murillo, Profesional Universitaria ↑
Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos
Luis Eduardo Casas R., Coordinador Oficina Jurídica, DAPM

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-167-PAM
Comuna (s): 18	Area del Poligono Normativo (ha): 111.29
Barrio(s): Melendez(1804), Cuarteles de Napoles(1816), Altos Napoles La Buitrera(1898)	Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



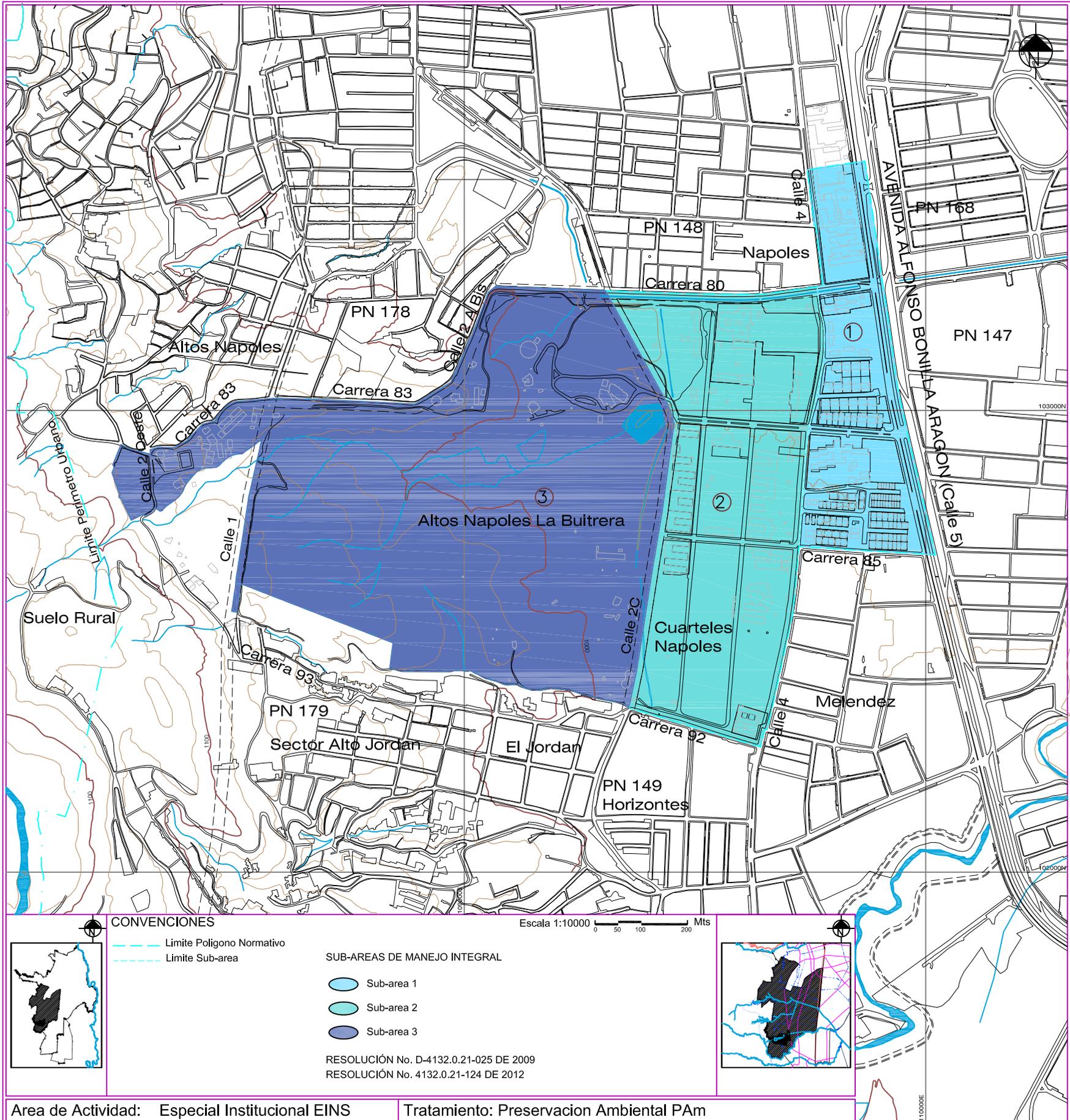
Area de Actividad: Especial Institucional EINS Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

*La delimitacion de este Poligono Normativo 167, 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-167-PAM
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha): 111.34
Barrio(s): Melendez(1804), Cuarteles de Napoles(1816), Altos Napoles La Buitrera(1898)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 167, 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 - 167 PAm
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s). Sector Alto Nápoles Buitrera (1893), sector Meléndez (1804), sector Cuarteles Nápoles (1816), sector Alto Nápoles (1898)	Hoja 3/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de áreas 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).

* Se deben preservar, recuperar y mantener las Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): márgenes de la quebradas existentes.(15 metros medidos desde el borde del cauce).

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente: Sistema acueducto comunitario. Area de influencia de TTO.

Cubrimiento parcial de redes. Infraestructura de Alcantarillado Pluvial 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: Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001:

Ramal de 3" sobre la calle 5 calzada occidental entre carrera 73 y 80. Ramal de 2" sobre la calle 5 calzada occidental entre carrera 80 y 86,

sobre la carrera 85 calzada norte entre calle 5 y 4, sobre la calle 4 calzada oriental entre carrera 85 y 87, sobre la calle 2C calzada oriental

entre la carrera 80 y 93, sobre la avenida 2C calzada occidental entre carrera 93 y 94A, sobre la carrera 94A calzada norte entre calle 2C y 1.

* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio 30

de septiembre de 2001.

* Servicio a Gas: No existe. Hay posibilidad de servicio alimentado de la estación reguladora Caldas (ubicada en el espacio público por

definir).

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos existente: 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

Vías Vehiculares

* Clasificación y Jerarquización Vial (art. 70 y 71)

.-Arteria principal: Calle 5.

.-Arteria Secundaria (corredor) Cra. 80, Cra. 83 y Calle 2B Bis, Calle 2C y Calle 1 (Av. Circunvalación)

.-Vía colectoras: (Calle 4)

* Antejardines: VAP, VAS = 5,00 mts., VL = 2,50 mts.

* Dimensionamiento del Sistema Vial (Art. 72, 73, 74, 75 y anexo 4.3)

* Parámetros generales para el trazado de vías (Art. 76, 79, 80, 83 y 85 y Anexo 4.4 "Criterios de Diseño")

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

* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341):El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los ríos, las vías marginales son de

caracter 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 vías locales será el establecido

por la entidad municipal competente.No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo la zona de ladera(Art.

139)

* De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la

Secretaría del Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién

construidas o reconstruidas.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO - PN - 167 PAm
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s). Sector Alto Nápoles Buitrera (1893), sector Meléndez (1804), sector Cuarteles Nápoles (1816), sector Alto Nápoles (1898)	Hoja 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

Cruces Peatonales

* Soluciones peatonales a desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas), que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vías locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts.

Estacionamientos

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

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

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

Sistema de Transporte de Pasajeros

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

- Corredor Troncal : Calle 5

- Corredor Pretroncal : Cra 80

* Areas de transición de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte (Art. 114)

Cruces de la Calle 5 con Carrera 80.

Programas y Proyectos

* Artículo 67 y Anexos 4.1 y 6

Nota: en los casos en que elementos del patrimonio paisajístico, ambiental u otros coincidan con el trazado del sistema vial, éste será ajustado al momento de proponerse el respectivo plan parcial.

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

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

Subsistema de Elementos Ambientales

PROGRAMA: Desarrollo de parques del ámbito urbano.

Este programa propone para el desarrollo de los parques urbanos, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Parque urbano del Batallón de Nápoles, localizado entre las calles 1° y 2C con carreras 80-83 y 92.

- Parques urbanos que nacen como cesión pública del Batallón de Nápoles, localizado entre las calles 2C y 4° con carreras 80 y 92.

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.

Proyectos:

- Corredor Troncal calle 5° entre carreras 80 y 85.

PROGRAMA: Desarrollo de Avenidas Sectoriales.

Este programa propone para el desarrollo de avenidas sectoriales: su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Avenida sectorial calle 1° (4°A oeste) entre carrera 83 y el cauce del río Meléndez.

PROGRAMA : Consolidación de calles residenciales.

Proyectos:

- Calle residencial localizada sobre la calle 4 entre carreras 79 y 85.

PROGRAMA : Consolidación de calles locales interconectoras de espacio público.

Proyectos:

- Calle interconectora localizada sobre la calle 2C entre carreras 80 y 92.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito urbano.

Proyecto:

- Equipamiento urbano existente sobre la calle 1° con carrera 83, esquina.

- Equipamiento urbano existente entre las calles 4° y 5° con carreras 79 y 8

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 - 167 PAm
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s). Sector Alto Nápoles Buitrera (1893), sector Meléndez (1804), sector Cuarteles Nápoles (1816), sector Alto Nápoles (1898)	Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Cont.)

PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial y local.

Proyectos:

- Equipamiento sectorial existente en la esquina de la calle 2 oeste con carrera 83.
- Equipamientos sectoriales existentes en los predios que colindan con la calle 5° entre carreras 79 y 85.

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

Proyectos:

- Equipamiento urbano y sectorial, localizado sobre los predios existentes entre las calles 4° y 5° entre carreras 79 y 85.
- Equipamiento urbano y sectorial, localizado sobre los predios existentes entre las calles 2C y 4° entre carreras 80 y 92.
- Equipamientos urbanos y sectoriales, ubicados sobre el parque urbano del Batallón Nápoles, en un área que no supere el tres por ciento (3%) del área neta del mismo.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

* El polígono deberá remitirse a lo que establezca el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico (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, en especial los Samanes que se encuentra en la Calle 5

Patrimonio Arqueológico (Art. 174, 175, 176).

* Zona de interés arqueológico de Meléndez. La entidad municipal competente y otras entidades delimitarán exactamente el Area de Interés Arqueológico de la zona señalada.

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

* Este polígono deberá remitirse a lo que establezca el estudio de microzonificación sísmica de Cali (Art. 232, 233)

PROGRAMA : Mejoramiento de Laderas

Proyecto: Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros

PROGRAMA : Infraestructura Vial a corto plazo

Proyecto: Construcción de la Cra 80 entre la Avenida Circunvalación y Calle 25.

PROGRAMA : Protección de los Cerros y Ríos

Proyecto: Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros

Arborización de los Cerros

Recuperación y mejoramiento de las márgenes de las quebradas menores

Mitigación de la erosión de los cerros

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-167- P Am
Comuna (s): 18	Area del Polígono Normativo (ha) : 111,29
Barrio (s): Sector Alto Nápoles Buitrera (1893), sector Meléndez (1804), sector Cuarteles Nápoles (1816), sector Alto Nápoles (1898)	Hoja 6/10

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Especial Institucional - EINS (Arts. 272)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Especial Institucional - EINS. Se permite la presencia limitada de vivienda y otros servicios para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* Frente a la vía Arterial Principal Calle 5 se permitirán los usos de ámbito urbano y sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIAL PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos y lo que defina el PEEPE. No aplican los códigos 5011, 5012, 5020, 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530. Los equipamientos a desarrollar requiere esquema básico de implantación.

* En la Sub-área 2 se permitirán además de vivienda los usos de equipamientos y servicios de ámbito sectorial que se ubican en la matriz de clasificación y jerarquización de usos y los que defina el PEEPEC. Los equipamientos a desarrollar requiere esquema básico de implantación.

* En la Sub-área 3 sólo se permitirán los usos de equipamiento institucional de ámbito urbano sectorial que se ubican en la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Los equipamientos a desarrollar requiere esquema básico de implantación.

* En las Subáreas 1 y 2, 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.

* "Los predios privados podrán transformar su uso parcial o totalmente al uso público, por lo menos en las dos terceras partes de su área mediante operación combinada de reparto de cargas y beneficios y la adquisición de parte del predio."

"...en los predios se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, como beneficio que se equipara con la carga de transferir al Municipio, a título de cesión urbanística, por lo menos el doble del área que se determine como desarrollable con destino al uso público, según se defina en un Programa de Reordenamiento o similar, que será adoptado mediante Acuerdo Municipal, por iniciativa de la Administración Municipal o mediante proceso de concertación con los propietarios. En este último caso, se podrán establecer incentivos para los concertantes."

" El referido Programa de Reordenamiento incluirá las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística en la porción urbanizable, como son: la definición de su edificabilidad, incluyendo las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitirán el desarrollo de la actuación urbanística,..." Artículo 273 del POT.

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como : Centros Sociales, Clubes y Equipamientos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274).

* 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 Dec 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 impacto.

* 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: Preservación Ambiental - PAm - (Art. 303). Presenta tres Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales u Horizontales para vivienda y Equipamientos de ámbito urbano. Consolidar mediante los mismos sistemas de Agrupación.

* **Subárea 2:** A Desarrollar por Agrupaciones en Conjunto Vertical de vivienda y otros usos. No aplica Plan Parcial.

* **Subárea 3:** A Desarrollar por Agrupaciones en conjuntos para equipamientos. No aplica Plan Parcial.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL o PROGRAMA DE REORDENAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		SUB-AREA 3
		AGRUPACIONES			AGRUPACIONES		AGRUPACIONES
		MULTIF.	UNIF.-BIF.	OTROS USOS	MULTIF.	OTROS USOS	OTROS USOS INST.
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	*	0,30	0,43	0,60	0,20	0,35	0,10
IND. MAX. DE CONSTRUC.(I.C)	*	2,40	...	2,40	1,00	1,00	0,30
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	3	8	5	5	3
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS SOBRE LA CALLE 5					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso.					
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = 0,00 metros			Escalonado		
		Del 3o. al 5o. piso = 3,00 metros					
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros			Desde el primer piso		
Del 9o. al 12o. piso = 7,50 metro:							

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos

(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 o el Programa de Reordenamiento

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 - 167 PAm
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s). Sector Alto Nápoles Buitrera (1893), sector Meléndez (1804), sector Cuarteles Nápoles (1816), sector Alto Nápoles (1898)	Hoja 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal N° 0111 del 26 de Junio de 2003.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* Para 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.

* Los desarrollos diferentes a la vivienda, como son las actividades Institucionales, cederán 18% de Zona Verde de conformidad con lo establecido en el Art. 353.

* 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, 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. No se permiten proyectos en Loteo Individual.

* Para el desarrollo de comercio de ámbito sectorial, los proyectos deben ser resueltos a manera de conjuntos o agrupaciones, no se permite este comercio en Loteo Individual.

* En la Subárea 1 y 2, 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 colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

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. 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.

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 - 167 PAm
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s). Sector Alto Nápoles Buitrera (1893), sector Meléndez (1804), sector Cuarteles Nápoles (1816), sector Alto Nápoles (1898)	Hoja 8/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (Cont.)

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 vivie:
- * 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.

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 POT.

- * Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct. de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.
- * Los predios pertenecientes a urbanizaciones o parcelaciones aprobadas con licencia de urbanización vigente o que hallan efectuado las cesiones de vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustándose a las normas de edificación señaladas en la presente ficha normativa.
- * Este Polígono por ser de Preservación Ambiental, se mantiene el sistema de urbanización, 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.
- * En éste Polígono no se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción, conforme parágrafo 3o. del Artículo 389.
- * Para las estaciones de servicio o lubricantes no aplica la altura mínima fijada para la Calle 5 o Calle 10.
- * 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. Cuando las dos edificaciones colindantes tengan alturas superiores a las permitidas para el tratamiento respectivo, la nueva edificación podrá plantear empate volumétrico con las edificaciones vecinas en la altura en que se encuentren, dejando el aislamiento lateral de tres (3) metros sobre el edificio de menor altura.
 - d. 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:

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 - 167 PAm
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s). Sector Alto Nápoles Buitrera (1893), sector Meléndez (1804), sector Cuarteles Nápoles (1816), sector Alto Nápoles (1898)	Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.3. ANTEJARDINES (Cont.)

* 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. Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustándose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales. Sobre 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.

* 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: Será el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts. con respecto a dichas redes. En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación.

* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.

* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos.

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

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

* 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.

* En las demás Sub-áreas deberán conservarse los aislamientos con que fueron aprobados dichos desarrollos.

* En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

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.

* 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.

* En el Hospital Psiquiátrico correspondiente a la Sub-área 1, cualquier intervención requiere esquema básico de implantación para resolver las deficiencias de espacio público y parqueaderos.

* 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.

* 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.

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 - 167 PAm
Comuna (s). 18	Area del Polígono Normativo (ha): 111,29
Barrio (s). Sector Alto Nápoles Buitrera (1893), sector Meléndez (1804), sector Cuarteles Nápoles (1816), sector Alto Nápoles (1898)	Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS (Cont.)

- * 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 servicios y comercio, sobre la Calle 5, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazandola sección del andén y antejardín paralelamenteo al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.
- * 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 no podrán utilizarse como vivienda. En terreno pendiente podrá habitarse como vivienda el semisotano siempre y cuando 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 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 al interior, la rampa de acceso al sotano 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, medidas desde el primer piso:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 5o. 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

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 sotanos y semisotanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

4.12. ALTILLOS

- En los conjuntos horizontales existentes pueden plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, retrocediendose tres (3) metros desde la fachada 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 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 2