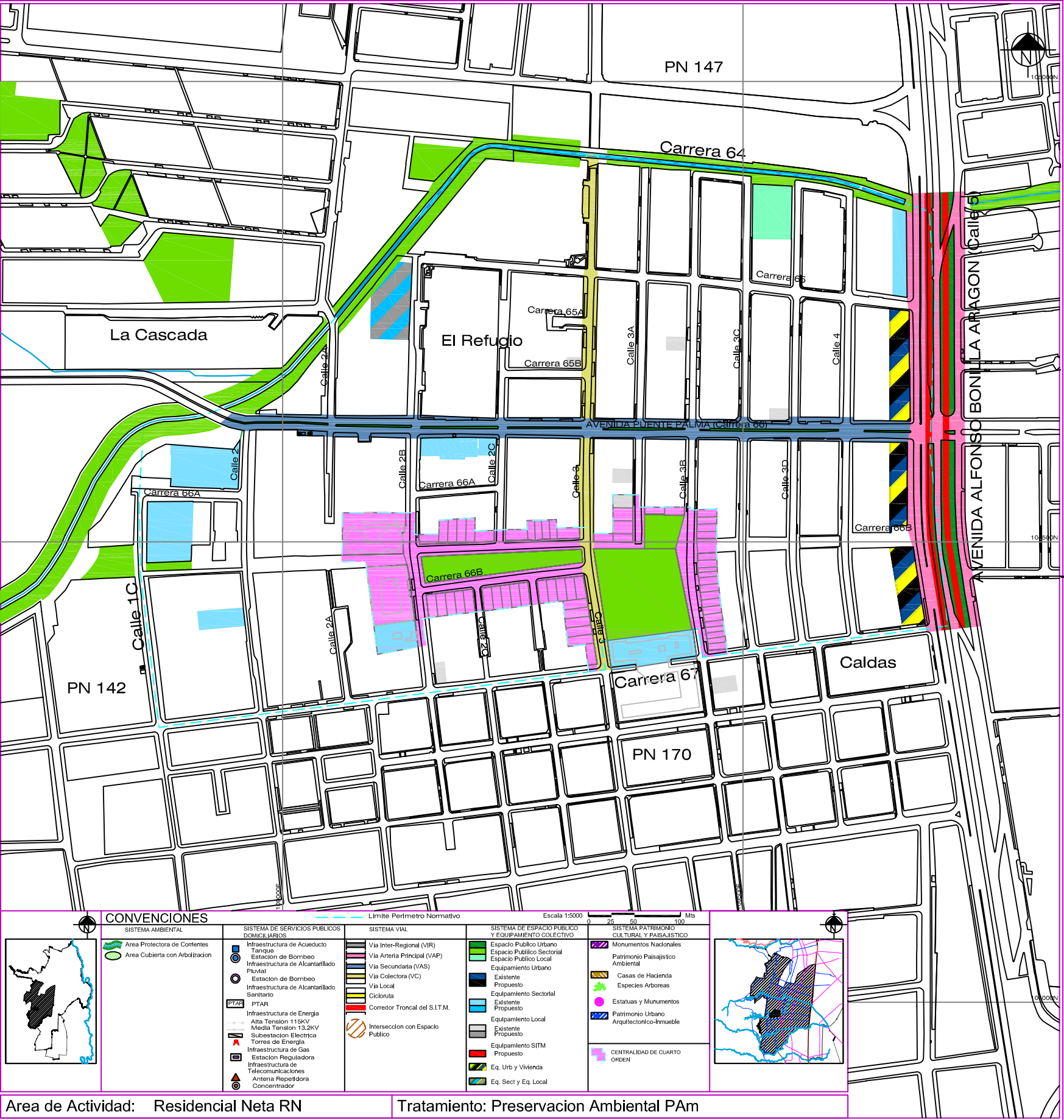


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-169-PAM
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 41.06
Barrio(s): El Refugio (1901)	Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



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

*La delimitacion de este Poligono Normativo 169, 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 -169 PAm
Comuna (s).	19	Area del Polígono Normativo (ha).	: 41,06
Barrio (s).	Sector barrio El Refugio (1901)		Hoja 3/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.1. SISTEMA AMBIENTAL
<i>Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)</i> * Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42).
1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
<i>Servicio de Acueducto</i> * Infraestructura de Acueducto existente. <i>Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario</i> * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente. * Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente <i>Servicio de Aseo</i> * Servicio de Zona Sur <i>Servicio de Energía</i> * Infraestructura de Energía existente. <i>Servicio de Gas</i> * 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 3 calzada occidental entre carrera 67 y 66, sobre la carrera 66 calzada norte entre calle 3 y 2A. Ramal de 2" sobre la calle 5 calzada occidental entre carrera 64 y 67, sobre la carrera 65 calzada sur entre calle 5 y 3, sobre la calle 3 calzada oriental entre carrera 65 y 66. * 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). <i>Servicio Telefónico</i> * Infraestructura de Teléfonos existente. <i>Normas Aplicables</i> * 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. <i>Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.</i>
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
<i>Subsistema Vial</i> Vías Vehiculares * Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71) .-Vías Arterias Principales: Calle 5. .-Via Arteria Secundaria: Carrera 66. .-Via Colectora: Calle 3. * Antejardines: VIR, VAP, VAS y VC = 5.00 metros. VL = Existentes. * Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3) * Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño. * Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono. * Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón. * Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar). * Vías marginales de los ríos (Art 87, 341): El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los ríos, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén. * Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91: El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139). * De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO - PN -169 PAm
Comuna (s). 19	Area del Polígono Normativo (ha). : 41,06
Barrio (s). Sector barrio El Refugio (1901)	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 galibo mínimo de cinco (5,00) mts. Parqueaderos y Estacionamientos Públicos * Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público. * Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas. * Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366. Sistema de Transporte de Pasajeros * Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109, 110, 111, 112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002. Corredor Troncal : Calle 5 Programas y Proyectos * Artículo 67 anexo 4, 1 anexo 6
1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO
El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos PROGRAMA : Desarrollo de Espacios Públicos Lineales sobre el Area Forestal Protectora de Quebradas del ámbito sectorial. Este programa propone para los espacios públicos lineales de las Quebradas de ámbito sectorial, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de vías marginales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Proyecto: - Parque Lineal de la Quebrada Los Carabineros, entre las calles 1C y 5°. 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. Proyectos: - Parque sectorial localizado entre las calles 2B y 3°, entre carreras 66A bis y 66B. - Parque sectorial localizado entre las calles 3 y 3B, con carrera 66B. - Parque sectorial localizado en la esquina de la calle 1C con carrera 66B. PROGRAMA: Consolidación de Parques del ámbito local. Este programa propone para la consolidación de los parques locales existentes, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Proyecto: - Parque local ubicado sobre la carrera 64 entre calles 3C y 3D. 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 64 y 67. 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 66 entre calles 2° y 5°. PROGRAMA: Consolidación de calles interconectoras de espacio público. Proyectos: - Calle interconectora localizada sobre la carrera 66B entre calles 1C y 5°. - Calle interconectora localizada sobre la carrera 67 entre calles 1C y 5°. - Calle interconectora localizada sobre la calle 2B entre carreras 65 y 67. - Calle interconectora localizada sobre la calle 3B entre carreras 64 y 67. PROGRAMA : Consolidación de calles residenciales. Proyecto: - Calle residencial localizada sobre la calle 3 entre carreras 64 y 67.

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 -169 PAm
Comuna (s). 19	Area del Polígono Normativo (ha). : 41,06
Barrio (s). Sector barrio El Refugio (1901)	Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
El Sistema de Equipamentos 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. Proyectos: - Equipamientos sectoriales existentes entre las calles 1C y 2 con carreras 66 y 66B. - Equipamiento sectorial existente entre las calles 3° y 3B con carrera 67. - Equipamiento sectorial existente entre las calles 2B y 2C con carrera 66. - Equipamiento sectorial existente en la esquina de la calle 5° con carrera 64. PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito local. Proyecto: - Equipamientos locales existentes en las calles locales al interior del polígono. PROGRAMA: Consolidación de Centralidades de Cuarto orden. Proyecto: - Centralidad de cuarto orden localizada en los predios con fachada sobre los parques sectoriales existentes entre las calles 2B y 3B entre carreras 66B y 67. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo de vida ciudadana. PROGRAMA: Desarrollo de Equipamientos Propuestos del ámbito urbano y sectorial. Proyecto: - Equipamiento urbano y sectorial, localizado sobre los predios que colindan con la calle 5° entre carreras 64 y 67. PROGRAMA: Desarrollo de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local. Proyectos: - Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la carrera 66 entre calles 2° y 5°. - Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios de la esquina de la calle 2B con carrera 65.
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 Arboreas (Art. 172) * Se deberá preservar las especies arboreas existente, tanto en los espacios públicos como privados. los Samanes de la Calle 5
1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.
Este polígono deberá remitirse a lo que establezca el estudio de microzonificación sísmica de Cali (art. 232, 2°).

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-169-PAm
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 41,06
Barrio (s). Sector barrio El Refugio (1901)	Hoja 6/10

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
2.1. AREA DE ACTIVIDAD
* Area de Actividad Residencial Neta. (Arts. 257 y 259)
2.2. USOS
Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de comercio y servicios (Equipamientos), para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios: * En la Sub-área 1, frente a la Vía Arteria Principal Calle 5 se permitirán los usos de ámbito urbano-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, 5030, 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 o sectorial, deberán desarrollarse en los predios con fachada sobre los parques sectoriales existentes entre las calles 2B y 3B entre carreras 66B y 67. dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial. De ámbito sectorial o local frente a la Vías Arteria Secundaria y Colectora. De ámbito urbano-sectorial frente a la Via Arteria Principal. En los tres casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas o propuestas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En Loteo Individual solamente se permite usos comerciales o de servicios de ámbito local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales. * Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, permitiendo sele reformas que no implique aumento de area construida. * 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 * Se permitira la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masi

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

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

* Subárea 1: Desarrollada por el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y Horizontal, para vivienda y conjuntos comerciales. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización abierto o cerrado. No se permiten proyectos en Loteo Individual.

* Subárea 2: Desarrollada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual y de Conjunto en Loteo Individual. Se consolidará con los mismos sistemas para vivienda. No aplica Plan Parcial.

* Subárea 3: Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Vertical y Conjuntos Horizontales y No agrupaciones en Loteo Individual para vivienda. Se busca su consolidación con los mismos sistemas 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		NO AGRUP.
		MULTIF.	OTROS USOS	GENERAL	MULTIF.	UNIF.- BIF.	GRAL
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,45	0,80	0,30	0,43	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	2,40	2,40	2,40	...	1,50	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	3	5	3	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS FRENTE A LA CALLE 5. TRES (3) PISOS FRENTE A LA CRA 66.					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		7,00	...		12,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...		105,00	...		252,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 MTS. A PARTIR DEL SEXTO (6) PISO.					
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros		Escalonado			
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros					
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros		Desde el primer piso			

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

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 -169 PAm
Comuna (s). 19	Area del Polígono Normativo (ha). : 41,06
Barrio (s). Sector barrio El Refugio (1901)	Hoja 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
3.5. CESIONES OBLIGATORIAS * Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 343 del POT, discriminadas así: .-Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación. .-El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente. * Cuando se adelanten Planes Parciales 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 vacios 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. En la Sub-área 2 no se permiten subdivisiones prediales al Loteo Individual existente. * Para el desarrollo de comercio de ámbito sectorial, los proyectos deben ser resueltos a manera de conjuntos o agrupaciones. * 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, 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. (Art. 281)
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 facil 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. GENERALES * Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos. * En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda. * Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles. * En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m2 y lado menor de 2 metros.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO - PN -169 PAm
Comuna (s). 19	Area del Polígono Normativo (ha). : 41,06
Barrio (s). Sector barrio El Refugio (1901)	Hoja 8/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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

ESTACIONAMIENTOS

- * Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:
 - .-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.
 - .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda
 - .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
 - .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda
- * En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL 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 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, ajustandose a las normas de edificación señaladas en la presente ficha normativa.
- * Este Polígono por ser de Preservación Ambiental, 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.
- * No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.
- * Para las estaciones de servicio o lubrítecas no aplica la altura mínima fijada para la Calle 5.
- * 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. En la Sub-área 2, 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 un aislamiento lateral de tres(3) metros sobre la edificación 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:
 - * 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 de residentes en antejardines ni en zonas de aislamientos. Los predios de Loteo Individual con soluciones Uni y Bifamiliares no podrán utilizar el antejardín para el parqueadero de residentes. Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustandose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales, y frente a las vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.
 - * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO - PN -169 PAm
Comuna (s). 19	Area del Polígono Normativo (ha). : 41,06
Barrio (s). Sector barrio El Refugio (1901)	Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)
4.3. ANTEJARDINES (Cont.)
* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del 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: 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 el Polígono se debe mantener libre el aislamiento posterior en la medida exigida, no se permite su construcción. * En los predios esquineros solamente se exigen 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. * Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones y adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT. * 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 desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o 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 el polígono se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos no podrán habilitarse 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.

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 -169 PAm
Comuna (s). 19	Area del Polígono Normativo (ha). : 41,06
Barrio (s). Sector barrio El Refugio (1901)	Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)																	
4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS (Cont.)																	
* 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 V																	
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:																	
<table><tr><th>ALTURA EDIFICACION</th><th>LADO MINIMO</th><th>AREA</th></tr><tr><td>Del 1er al 2o piso</td><td>2,00 metros</td><td>6.00 m2</td></tr><tr><td>Del 3er al 5o. Piso</td><td>3,00 metros</td><td>9,00 m2</td></tr><tr><td>Del 5o al 6o. Piso</td><td>4,00 metros</td><td>16.00 m2</td></tr><tr><td>Mayor de 6 pisos</td><td>5,00 metros</td><td>25,00 m2</td></tr></table>			ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA	Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2	Del 3er al 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
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 mínima será de dos con veinte (2,20) metros.																	
4.12. ALTILLOS																	
En la Sub-área 2, las viviendas en Solución de Conjunto en Loteo Individual y Los Conjuntos Horizontales existentes de vivienda 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 pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascenso																	
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 200																	