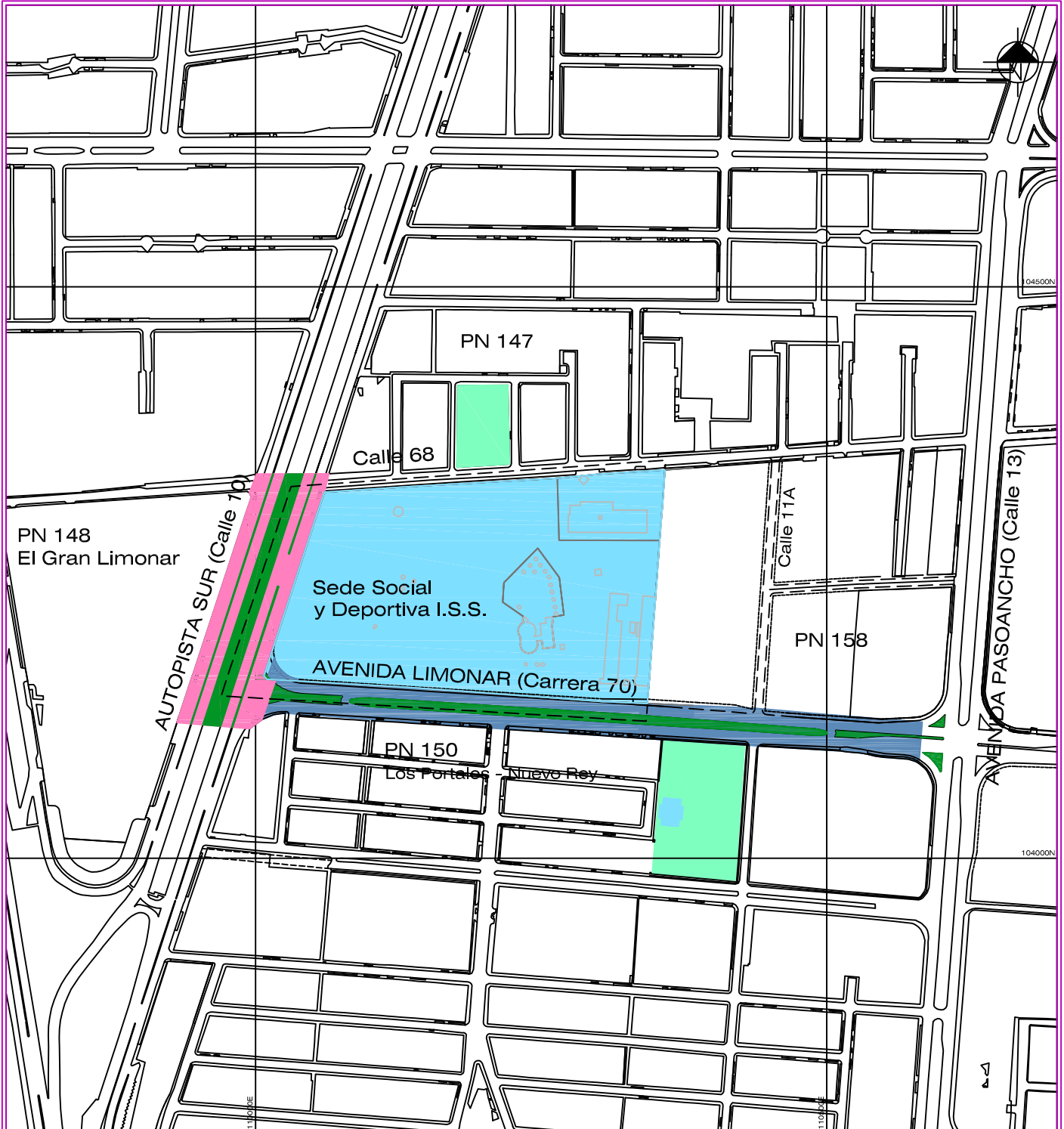


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-182-E-INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 7.20
Barrio(s): Los Portales-Nuevo Rey(1785)	Hoja 1/8

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



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

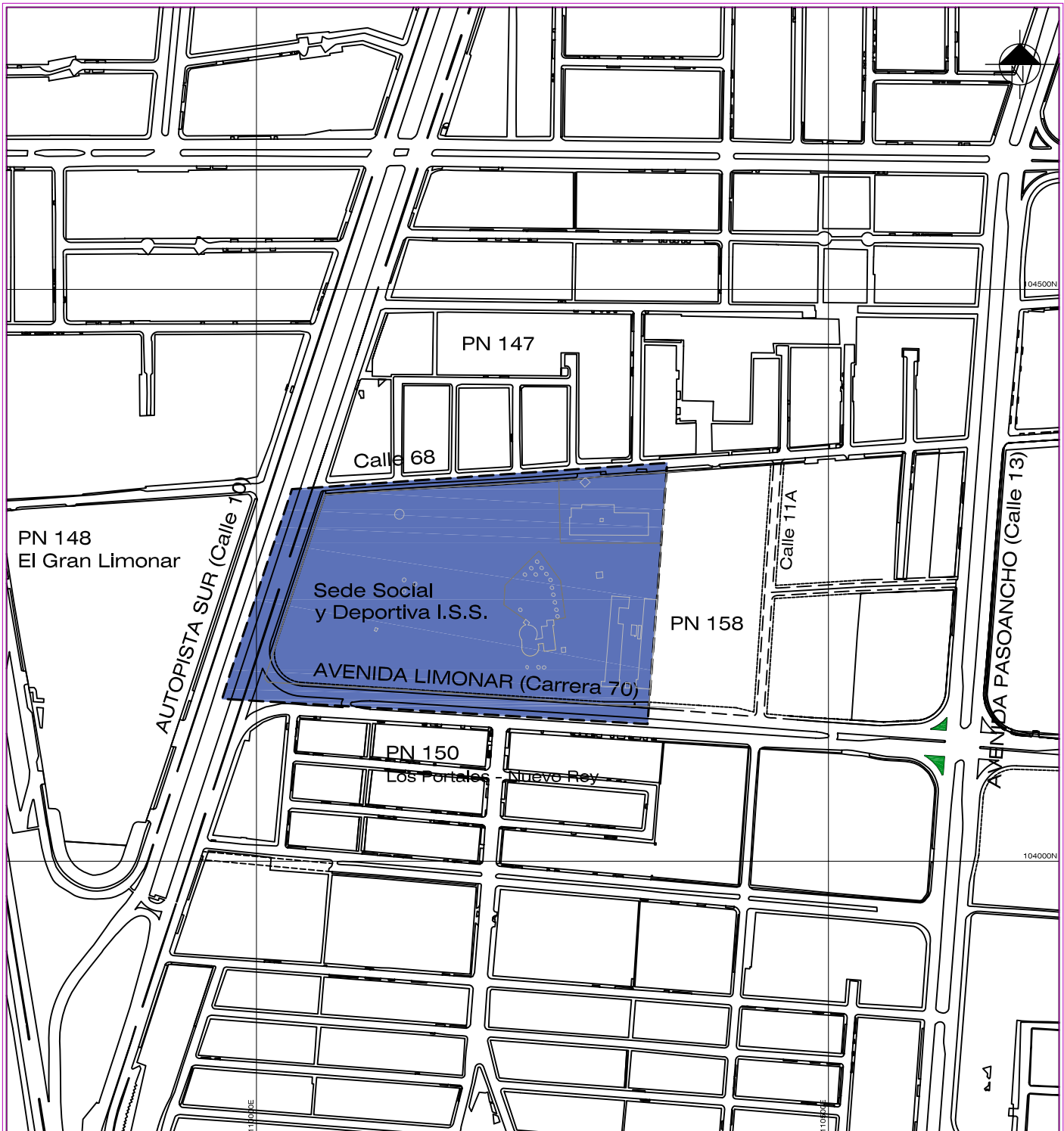
Area de Actividad: Especial Institucional EINS Tratamiento: Institucional INST

*La delimitacion de este Polígono Normativo 182, 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-182-E-INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 7.20
Barrio(s): Los Portales-Nuevo Rey(1785)	Hoja 2/8

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



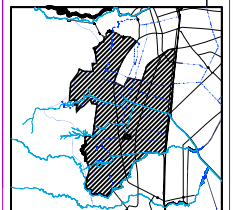
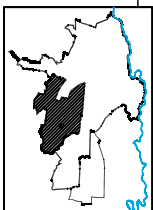
CONVENCIONES

- Limite Polígono Normativo
- - - Limite Sub-area

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

- Sub-area 1



Area de Actividad: Especial Institucional EINS

Tratamiento: Institucional INST

*La delimitación de este Polígono Normativo 182, 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-182 E INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 7,20
Barrio (s): Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	Hoja 3/8

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

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

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente.

* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente

Servicio de Aseo

* Servicio de Zona Sur

Servicio de Energía

* Infraestructura de Energía existente.

Servicio de Gas

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

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 4" sobre la calle 10 calzada oriental entre carrera 68 y 70, sobre la calle 10 Bis calzada oriental con carrera 70.

* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: No existe.

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

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos existente.

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59.

* Aislamientos: Artículo 60.

* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379.

* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252.

* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413.

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vias Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)

.-Arteria Principal: Calle 10 (Autop. Sur)

.-Arteria Secundaria: Cra. 70

* Antejardines: VAP y VS = 5.00 metros; VL= 3,50.

* 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.

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.

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-182 E INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 7,20
Barrio (s): Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	Hoja 4/8
I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES	
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)	
Parqueaderos y Estacionamientos Públicos	
* Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público.	
* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.	
* Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366.	
Sistema de Transporte de Pasajeros	
* Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109,110,111,112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.	
.-Corredor Pretroncal : Calle 10 (Autopista Sur)	
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 de Movilidad	
PROGRAMA : Consolidación de Avenidas con S.I.T.M., del ámbito urbano.	
Este programa propone para el desarrollo de avenidas con S.I.T.M.: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, ciclovía, arborización, amoblamiento y señalización.	
Proyecto:	
- Corredor Pretroncal Autopista Suroriental entre carreras 68 y 70.	
PROGRAMA: Consolidación de Avenidas sectoriales.	
Este programa propone para la consolidación de avenidas sectoriales, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización.	
Proyecto:	
- Avenida sectorial carrera 70, entre calles 10 (Autopista Suroriental) y 11.	
PROGRAMA: Consolidación de calles residenciales.	
Proyecto:	
- Calle residencial localizada sobre la carrera 68 entre calles 10 (Autopista Suroriental) y 11.	
1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	
El Sistema de Equipamientos Colectivos está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.	
PROGRAMA: Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial.	
Proyecto:	
- Equipamiento sectorial existente entre las calles 10 (Autopista Suroriental) y 11 con carreras 68 y 70.	
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL	
* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad específica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).	
De los bienes de interés cultural del Municipio:	
Especies Arboreas (Art. 172)	
* Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados.	
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 : Infraestructura Vial a Corto Plazo	
Proyecto: Construcción de la Cra 70 entre Calle 5 y 25	

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-182 - E INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 7,2
Barrio (s): Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	Hoja 5/8

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

El Area de Actividad es Especial Institucional (Art. 272)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional (Recreacional

* "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."

* "De conformidad con este objetivo, en los predios se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, ..." situación que será definida en un Programa de Reordenamiento o similar, adoptado mediante Acuerdo Municipal.

* 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,..." (Art. 273).

"...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." (Art. 273)

* Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, 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).

* Requiere Esquema Básico de Implantación

* Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000

* Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumplan con un Plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la Autoridad Ambiental competente.

* La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las Zonas de Desarrollo Turístico prioritario.

* Se permitira la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Institucional (Art. 272). El Polígono comprende principalmente de un área de recreación activa y de reuniones sociales del Club de los Seguros Sociales, donde solamente existen algunas instalaciones sencillas de baja altura y de un equipamiento recreativo. No se consideran Sub-áreas.

* En el polígono solo se permitirá incrementar su area de construcción hasta el índice máximo establecido.

* "El Tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato..." (Art. 272)

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL O PROGRAMA DE REORDENAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)
		SUB-AREA - 0
		AGRUPACIONES
		OTROS USOS - CLUB SEGURO SOCIAL
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,15
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,75
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Sobre la Calle 10, 5 pisos o 15 metros
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto.
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 ml. Escalonado
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 ml.
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 ml. 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 o Programa de Reordenamiento

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 transferencia

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-182 E INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 7,20
Barrio (s): Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	Hoja 6/8

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* 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 sobre el área util.

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 Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos. El Plan Parcial o Programa de Reordenamiento podra definir otras.

* Si el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento define el desarrollo de comercio y servicios sobre las vias Arterial Principal o Secundaria, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto, de ámbito sectorial o urbano. No se permite el comercio en Loteo Individual.

* Este Polígono por ser Especial Institucional no aplica la normatividad para conjuntos residenciales para VIS y No VIS. Si el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento lo define, éste establecerá su normatividad.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.

* Se permitirá incremento de tres (3) pisos altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389 para edificaciones que se realicen inmediatas a la Calle 10 (Autopista Sur).

* Los predios con frente a vias vehiculares o peatonales, con sección transversal total inferior a seis (6,00) metros , no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

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

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

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

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

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

4.3. ANTEJARDINES

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

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

* No se permiten estacionamientos en antejardines, ni en zonas de aislamiento.

* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardin hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida 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

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-182 E INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 7,20
Barrio (s): Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	Hoja 7/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.3. ANTEJARDINES (Cont.)

- * En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.
- * Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas.

4.4. VOLADIZOS

- * En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .
- * 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.

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

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

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- * No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.
- * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales:

4.7. ESTACIONAMIENTOS

- * Para Visitantes : De acuerdo al uso según el Artículo 366.
- * En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT.
- * Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones o adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.
- * Para el desarrollo de usos diferentes a la vivienda, sobre las vías Arterial Principal o Colectora, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto, 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.
- * 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 semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
- * Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
- * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisótanos.
- * La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos al interior, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

4.9. INDICES DE HABITABILIDAD

- * Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS

4.10. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.

- * Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas, medidas desde el primer piso:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16,00 m2
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2

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

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-182 E INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 7,20
Barrio (s): Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	Hoja 8/8

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.11. ALTURA DE ENTREPISO

* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

4.12. 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.

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