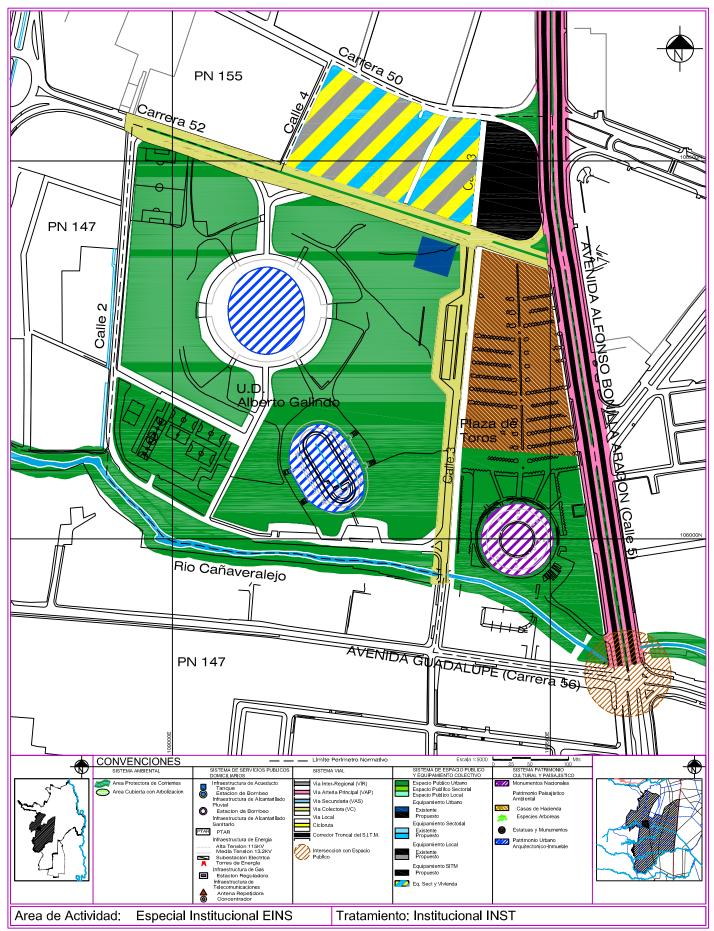
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN	-184-E-INS	;
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 38.16		
Barrio(s): El Lido(1903), U. Dep. Alberto Galindo(1999)		Hoja	1/9

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO

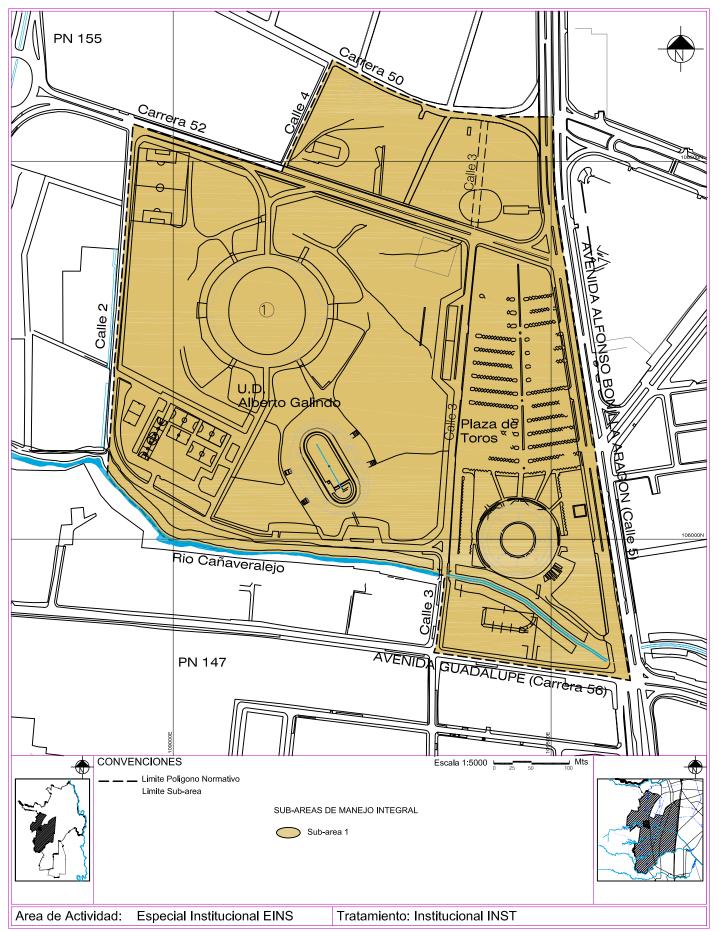


^{*}La delimitacion de este Poligono Normativo 184, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-184-E-INS		
Comuna (s): 19	Area del Poligono Normativo (ha): 38.16		
Barrio(s): El Lido(1903), U. Dep. Alberto Galindo(1999)		Hoja	2/9

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



^{*}La delimitacion de este Poligono Normativo 184, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-P	N-184 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha).:	38,16
Barrio (s): Sector El Lido (1903) Unid. Dep. Alberto Galindo	- Plaza de Toros (1999)	Hoja 3/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

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

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

* Servicio a Gas: No existe. Hay posibilidad de servicio a largo plazo alimentado de la estación reguladora San Fernando (ubicada en el espacio público por definir).

Servicio Telefònico

* 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 5.
 - .-Vías Colectoras: Cra. 52, Calle 3
- * Antejardines: VAP y VC = 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 interregionales, 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 adyecentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.
- * Trazado y diseño de vias locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91). El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vias y pasajes peatonales, salvo en la 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 recien 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 subterraneas), que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vias arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vias locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts.

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-P	N-184 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha).:	38,16
Barrio (s): Sector El Lido (1903) Unid. Dep. Alberto Galindo	- Plaza de Toros (1999)	Hoja 4/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

- * Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahias 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: Carrera 56
- * Areas de transición de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte (Art. 114)

Cruces de la Calle 5 con Carrera 56.

* Terminal Intermedia: Calle 5 con Cra 52

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 especifica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

PROGRAMA: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos Lineales sobre Area Forestal Protectora de Ríos, de ámbito urbano.

Este programa propone para el Reordenamiento y Mejoramiento Integral de los espacios públicos lineales de los Ríos, de ámbito urbano: la reubicación de las edificaciones localizadas en suelos de Protección, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de vías marginales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Proyecto:

- Parque Lineal del Río Cañaveralejo, entre las calles 2° y 5°.

PROGRAMA: Desarrollo de espacio público del ámbito urbano, por cesiones de equipamientos institucionales.

Proyectos:

- Espacio(s) público(s) del ámbito urbano, como cesión de espacio público, de los equipamientos institucionales existentes en el polígono, mediante el proceso de Esquema Básico de Implantación.

PROGRAMA: Desarrollo de Plazas con parqueadero en sótano del ámbito urbano.

Este programa propone el desarrollo de Plazas con parqueadero en sótano del ámbito urbano, mediante una operación sobre el área de parqueo existente, que involucre: su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolas de parqueos subterráneos, andenes, zonas duras, arborización, amoblamiento y señalización.

Provecto:

- Plaza con parqueadero en sótano del ámbito urbano, ubicada entre las calles 3° y 5° con carreras 52 y 53.

PROGRAMA: Consolidación de Parques del ámbito urbano.

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

Proyectos:

- Parque urbano Unidad Deportiva Alberto Saavedra Galindo, localizado entre las calles 3° y 2°, entre la carrera 52 y la marginal del río Cañaveralejo..
- Parque urbano Plaza de Toros, localizado entre las calles 3° y 5°, entre la carrera 53 y la marginal del río Cañaveralejo.

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 Troncal Calle 5° entre carreras 50 y 56.
- Corredor Pretroncal Carrera 56 (Av. Guadalupe) entre calles 3° y 5°.

PROGRAMA: Desarrollo de Intersecciones del S.I.T.M. con espacio público, del ámbito urbano.

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

Proyecto:

- Intersección de la Troncal calle 5° con el Cauce del Río Cañaveralejo y la Avenida Guadalupe.

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.

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-P	N-184 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha).:	38,16
Barrio (s): Sector El Lido (1903) Unid. Dep. Alberto Galindo	- Plaza de Toros (1999)	Hoja 5/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

Provecto

Avenida sectorial carrera 52, entre calles 2° v 5°.

PROGRAMA: Consolidación de calles locales interconectoras de espacio público.

Proyectos:

- Calle interconectora localizada sobre la calle 3 entre las carreras 50 y 56.
- Calle interconectora localizada sobre la carrera 50 entre las calles 4° y 5°.

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 especifica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

PROGRAMA: Preservación de Equipamientos Existentes del ámbito urbano.

Provectos:

- Equipamiento urbano existente entre las calles 2° y 3° con carreras 52 y marginal del río Cañaveralejo (Edificios: Gimnasio el Pueblo y Velodromo, al interior de la Unidad Deportiva Alberto Saavedra Galindo).
- Equipamiento urbano existente entre las calles 3° y 5° con carreras 53 y marginal del río Cañaveralejo (Plaza de Toros de Cañaveralejo: edificio declarado Monumento Nacional).

PROGRAMA: · Desarrollo de Equipamientos del S.I.T.M., del ámbito urbano.

Provecto

- Terminal Intermedia, localizada entre las calles 3° y 5° con carreras 50 y 52.

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

Proyecto:

- Equipamiento sectorial y local, ubicado sobre los predios existentes entre las calles 3° y 4° con carreras 50 y 52.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

De los bienes de interés cultural de la Nación:

Listado de Bienes de Interés Cultural de la Nación (Art. 167,169)

* Declarados: Plaza de Toros ubicado en la Calle 5 con Cra 56.

Area de Influencia para los bienes declarados de interés cultural de la Nación (Art. 168)

* se refiere a las áreas de influencia inmediata sea urbana o rural de predios que rodean el inmueble declarado.

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. Los Samanes de la Calle 5.

Patrimonio Urbano Arquitectónico (Art. 173)

- * Inmuebles y Elementos Aislados de Interés Patrimonial : Hitos Urbanos
 - .-Gimnasio El Pueblo. Unidad Deportiva Alberto Galindo
 - .-Velodromo. Unidad Deportiva Alberto Galindo

Normas Generales para Protección de los Hitos Urbanos. (Art.182)

* Tratamiento de Preservación

De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

* Río Cañaveralejo, debe conservarse libre de construcciones y su utilización como estacionamiento.

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

PROGRAMA: Consolidación Urbana

Proyecto: Edificación de los vacios urbanos existentes.

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

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Occidental Código del Polígono Normativo: PCS-PN-184 - E INS	
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha):	38,16
Barrio (s): Sector El Lido (1903) Unid. Dep. Alberto Galindo	o - Plaza de Toros (1999)	Hoja 6/9

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

El Area de Actividad Especial Institucional (Art. 272)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Recreativo. Se permite la presencia limitada de otros usos, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

- * En la Sub-área 1 se mantendrán los equipamientos deportivos recreacional existentes y se permitirán otras instalaciones complementarias
- * En la Sub-área 2 solamente se permite equipamentos y servicios de ámbito sectorial o urbanos que correspondan a la columna de Centralidad Urbana de la matriz de clasificación y jerarquización de usos.
- * En la Sub-área 3 se permiten usos de vivienda, equipamientos y servicios, que correspondan a la columna de Centralidad Urbana de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Los usos existentes que esten 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, permitiendosele reformas que no implique aumento de area construida. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En Loteo Individual solo se permite usos de ámbito Local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.
- * "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 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).
- * Los equipamentos y servicios requieren 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 Turistico 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 de un área de Equipamento Recreativo, correspondiente a la Unidad Deportiva Panamericana, donde solamente existen instalaciones y edificaciones en altura con áreas libres a su alrededor.
- * Subárea 1: Desarrollada por Agrupaciónes en conjuntos deportivos. Se debe buscar la Preservación Urbanística de las instalaciones existentes consideradas como Patrimonio Arquitectónico, cualquier nueva instalación debe ser de carácter complementario respetando su entorno y que no sobrepase los indices máximos definidos.
- * "El Tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato..." (Art. 272)

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

0121711 110 1 20117 11111 2111 00 (1)				
		SIN PLAN PARCIAL(3)		
VARIARIES O PROGRAMA DE	CON PLAN PARCIAL	SUB-AREA 1		
	O PROGRAMA DE REORDENAMIENTO	AGRUPACIONES		
	(2)	OTROS USOS EQUIPAMENTO DEPORTIVOS		
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,18		
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*			
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2,00		
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*			
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*			
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.			
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta el quinto piso no se exige el aislamiento.		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 ml.		
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 ml.		

- (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

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-P	N-184 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha).:	38,16
Barrio (s): Sector El Lido (1903) Unid Den Alberto Galindo -	Plaza de Toros (1999)	Hoja 7/9

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 Nº 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 adelante Plan Parcial o un Programa de Reordenamientosobre 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.

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.
- * 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 ad 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 adosa 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.
- **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 paisajisticos, 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 para residentes en antejardines, ni en zonas de aislamiento. Las soluciones multifamiliares en lotec individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardin ajustandose a la medida mínima exigida cuando se trate de vias Locales, y frente a vias del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardin.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-F	N-184 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha).:	38,16
Barrio (s): Sector El Lido (1903) Unid. Dep. Alberto Galindo	- Plaza de Toros (1999)	Hoja 8/9

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 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 asi: 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 .
- * 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 lineas de alta tensión y vias peatonales sin antejardin no se permitirán voladizo:

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

* Las edificaciones que esten 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 via 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.
- * Cualquier edificación alrededor de la Plaza de Toros, El Velodromo y El Coliseo del Pueblo, deberá tener un aislamiento de 50 mts.

4.7. ESTACIONAMIENTOS

- * Para Residentes : Un (1) parqueadero 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 estacionamientospara visitantes deberán localizarseal 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).
- * Se exceptúan de la exigencia de parqueaderos, los predios ubicados en zonas de interes patrimonial, los inmuebles aislados de interes patrimonial y Monumentos Nacionales. La Plaza de Toros (Monumento Nacional), El Coliseo del Pueblo y Velodromo(Hitos Urbanos) por estar cumpliendo su función o uso deben resolver los requerimientos de parqueaderos conforme lo defina el Esquema Básico de Implantación.
- * 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 vias Arterial Principal o Colectora, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto, en forma de bahía desplazandola sección del andén y antejardín paralelamenteo al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardin.
- * Las demás disposiciones para estacionamientos,bahías y zonas de carge y descarge, 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.
- * 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 inmediatamentesuperior 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 parqueaderosal interior, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-F	PN-184 E INS
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha).:	38,16
Barrio (s): Sector El Lido (1903) Unid. Dep. Alberto Galindo	- Plaza de Toros (1999)	Hoia 9/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.9. 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
x	х	х
х	х	Х

* 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

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. ASCENSOR

* Las edificaciónes de equipamentos recreativos o deportivos en altura o edificaciones en general 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