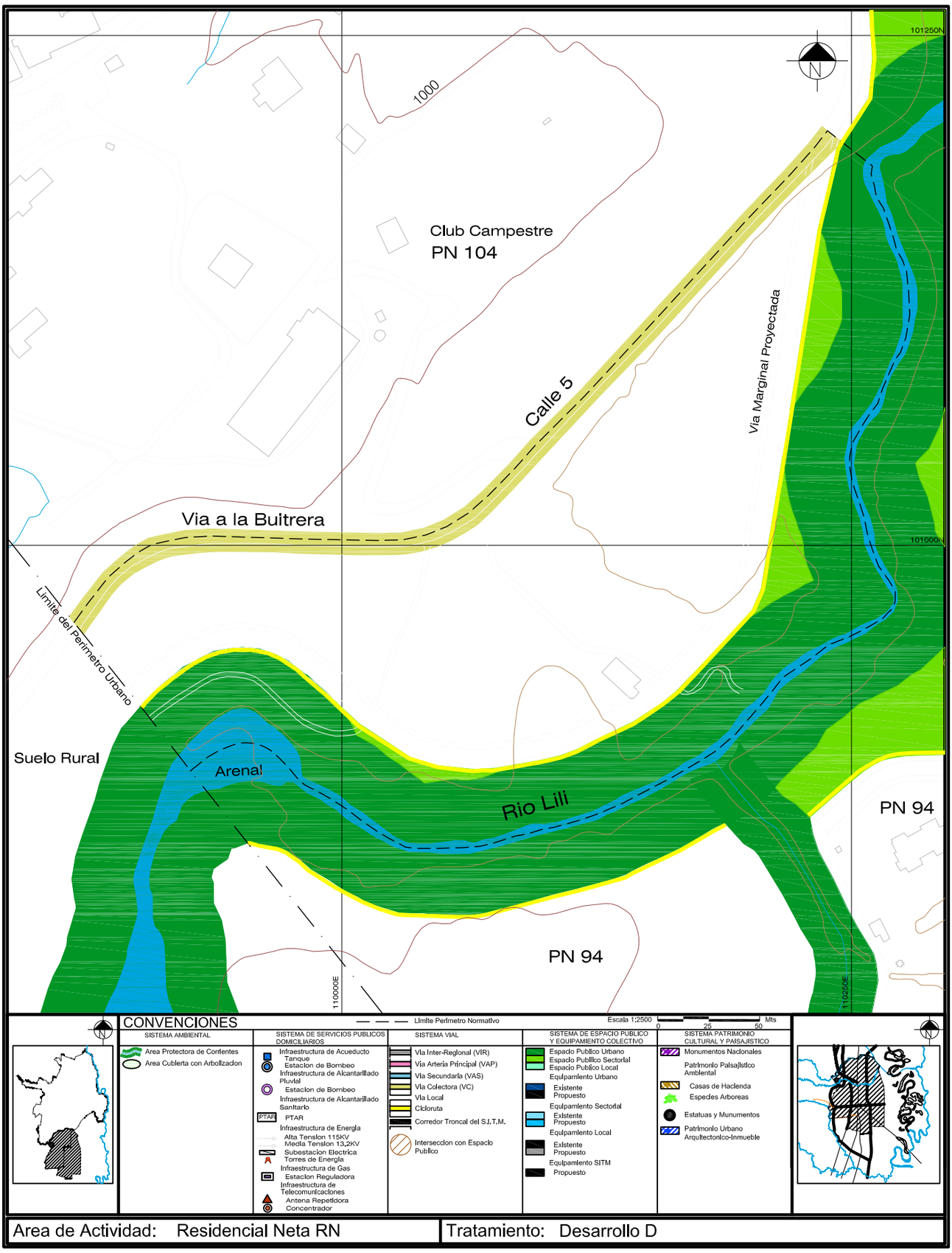
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 6.61	
Barrio(s): Club Campestre(1706)		Hoja 1/9

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Desarrollo D

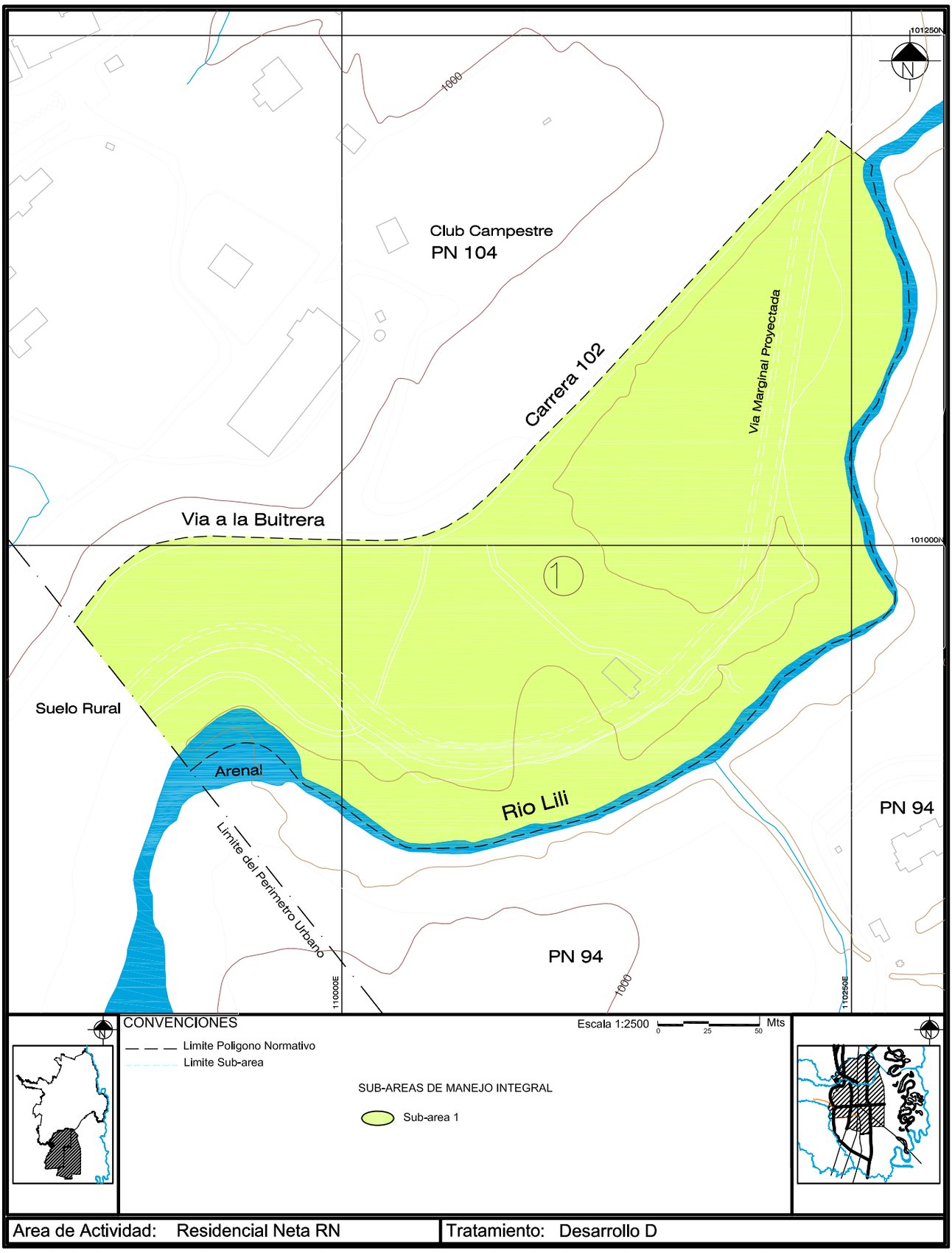
*La delimitacion de este Poligono Normativo 95, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 6.61	
Barrio(s): Sector Club Campestre(1706)		Hoja 3/9

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Desarrollo D

*La delimitacion de este Poligono Normativo 95, 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	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):** 6,61	
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**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). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen derecha del Rio Líli.

* Se deben preservar, recuperar y mantener las Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Margen izquierda del Río Líli (30 mts medidos desde el borde del cauce)

SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

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

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: Area de influencia del rio Lili. Canal interceptor Sur.
* Infraestructura de alcantarillado sanitario existente: área de influencia del colector Cauca, cubrimiento parcial de redes.

Servicio de Aseo

* Servicio Zona Sur

Servicio de Energía

* Infraestructura de Energía Alta Tensión115 KV: No lo atraviesa.
* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: No lo atraviesa.
* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: No lo atraviesa.
* Infraestructura de Energía Secundaria: No existe.
* Servicio de Energía : No hay servicio. Hay posibilidad del servicio alimentado de la subestación Pance (Cra 114 con Clle 7).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas existente: No existe infraestructura y no hay posibilidad del servicio en el mediano plazo.

Servicio Telefònico

* Infraestructura de Teléfonos existente: Al borde del Río Lilí - No tiene centrales telefónicas

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59
* Aislamientos: Artículo 60
* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379
* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252
* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vias Vehiculares

* Clasificación y jerarquización Vial (Arts. 70 y 71).
  .-Vía Colectora: Calle 11.
* Antejardines: VC = 5.00 m, VL = 3.50 m. VIS = 2.50 m.
* Dimensionamiento de Vias. (Ver Artículos 75 y 76, Anexo 4.3)
* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 76, 79, 80 y 85. 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 caracter 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.
* 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.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):** 6,61	
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 4/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Estacionamientos

* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arteriales y colectoras. 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.

Programas y proyectos.

* Ver Artículo 67 y anexos 4.1 y 6.

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

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO:

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

Programas y proyectos.

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZOLETAS

Programa: Recuperación y Mejoramiento Margen del Río Lili.

Proyectos:

Adecuación y mejoramiento del Parque Lineal dotándolo con andenes, iluminación y amoblamiento a lo largo del Río Lili.

Construcción de la margen ciclopeatonal a lo largo del Río.

SISTEMA DE MOVILIDAD

El Mejoramiento y Desarrollo del Sistema de Avenidas, Calles y Callejones, consiste en mantener las calzadas asfaltadas, dotarlas de andenes amplios, iluminación, mobiliario urbano y vegetación.

Programa: Mejoramiento y Consolidación de las Avenidas Sectoriales.

Proyectos:

Mejoramiento y Desarrollo de la Carretera la Buitrera y la Calle marginal del Río Lili.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

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 del Municipio:

Especies Arboreas (Art. 172)

* Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados en especial la que se encuentr en la franja protectora del Rí Líli.

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

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

De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

* Río Lili, 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 : Parques Lineales
Proyecto : Adecuación Parque Lineal Río Lili
Mejoramiento y construcción tramos faltantes jarillón Río Lili
PROGRAMA : Saneamiento Ambiental de los ríos
Proyecto : Descontaminación ríos Lili y Pance
Mantenimiento y adecuación cauce ríos Lili y Pance

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha**	6,61
Barrio (s): Sector Club Campestre (Cod.1706)		**Hoja** 5/9

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 Residencial (vivienda). 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.

* 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 Masiv(

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento:** Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281). No presenta Subáreas de Manejo del Tratamiento

* Presenta vacíos que se pueden consolidar con el sistema de Agrupación en Conjuntos Verticales, Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual, para vivienda.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)		
		AGRUPACIONES		NO AGRUPACIONES
		MULTIF.	UNIF.-BIF.	GENERAL
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,43	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	3,60	2,40	...	...
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	3	8
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	...		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		12,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...		252,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 Mts. a partir del primer piso .		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros		Escalonado
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros Del 9o. al 12o. piso =7,50 metros		Desde el primer piso

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros us(
(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 será receptor de derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia de derechos aplicarán así: Para agrupaciones multifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,78, en agrupaciones multifamiliares de VIS podrá incrementarse en 1,07, para proyectos comerciales y de servicios de escala Metropolitana o Urbana se podrá incrementar el indice de construcción en 0,97.

Los Indices de Ocupación por transferencia de derechos de construcción y desarrollo para Agrupaciones Multifamiliares VIS podrá incrementarse en 0,06. Para Agrupaciones Unifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,09 y VIS en 0.14.

Estos indices están calculados sobre Area Util, con base en los definidos en el Artículo 281que están sobre Area Neta.

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. 281 numeral 1 - 2 y 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 util y lo correspondiente por concepto de mayor densidad, si es del caso (Art.343).

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):** 6,61	
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 6/9

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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 No Agrupaciones en las modalidades de loteo individual o de conjunto en loteo individual, Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos.

* En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda.

* 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. Los proyectos bajo sistema de Agrupación se adelantarán con un área util máxima de dos (2) Has. rodeada por espacio público. (Art.281)

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS CERRADOS HORIZONTALES Y VERTICALES

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 equipamento comunitario, propio del conjunto.

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.

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.

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 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.

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 indices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas utiles.

* En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m2 y lado menor de 2 metros.

ESTACIONAMIENTOS

* Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:
  - .-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.
  - .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda
  - .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
  - .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda

* En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):** 6,61	
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 7/9

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL P.O.T.

* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, indices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.

* Los predios pertenecientes a urbanizaciones de vivienda aprobadas con licencia de urbanización vigente y que hallan efectuado las cesiones de vias y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustandose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha. Para las Parcelaciones se les respetará las condiciones de edificabilidad con que fueron aprobados.

* Las construcciónes de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se regirán por 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..

* Los predios frente a la Calle 11 o Prolongación Calle 5, se permitirá incrementar hasta dos (2) pisos por liberación de espacio público, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 389 del POT.

* Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los dos beneficios para incrementar la altura (Liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).

* Los predios con frente a vias 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 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.

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 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 loteo 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.

* En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.

* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del 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 .

* En predios sin antejardín: Sera el 20% de la sección del andén.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	6,61
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 8/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.4. VOLADIZOS (Cont.)

* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y lineas de alta tensión y vias peatonales sin antejardin 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 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 POSTERIORES

* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.
* En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.
* En el Polígono, se exigirán los aislamientos desde el nivel natural del terreno.

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.
* Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vias del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se coordine con el Municipio.
* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se coordine con el Municipio.
* El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.
* Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carge y descarge, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT 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 no podrán utilizarse como vivienda. Según la pendiente del terreno, el semisotano podrá habilitarse para vivienda.
* Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
* Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
* Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y 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 internos, 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 indices 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:

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

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo:** PCS-PN-95-D	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):**	6,61
Barrio (s): Sector Club Campestre (1706)		**Hoja** 9/9

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

4.12. ALTILLOS

En los conjuntos horizontales que se adelanten podrán plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción del primer piso.

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS

Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del primer piso.

4.14. ASCENSOR

* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000