República de Colombia

Santiago de Cali

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

CIRCULAR No. 015576
(22 DIC. 2006)

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **APLICACIÓN DE NORMAS EN PREDIOS CON DIFERENTES SUB AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO 98 DE LA PIEZA DE LA CIUDAD SUR**

Fecha: **Santiago de Cali, 20 de Diciembre de 2006.**

Señores Curadores Urbanos:

En ejercicio de la facultad conferida, por el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y del artículo 68 del Decreto Nacional 564 de 2006, como autoridad de Planeacion me permito hacer la siguiente interpretación legal que se debe tener en cuenta para la aplicación de las normas específicamente para la Ficha Normativa del Polígono Normativo 98 de la Pieza Urbana de la Ciudad Sur, adoptadas mediante el Acuerdo 115 de 2002:

> *Teniendo en cuenta que en la pieza de la Ciudad Sur, específicamente en el polígono 98, se han encontrado algunos predios que comparten dos o más sub áreas de manejo integral, dando así diferentes aprovechamientos para un mismo predio, se determina que el interesado podrá aplicar las normas de la sub área que mayor aprovechamiento le proporcione, de acuerdo con el tipo de proyecto a desarrollar y según los usos permitidos, siempre y cuando las cesiones de zona verde y equipamiento se ubiquen sobre el Corredor de la Calle 122 y no vaya en contra de las normas generales del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.*

Lo anterior sólo se aplica para aquellos predios que presenten tradición anterior a la vigencia del POT, es decir antes de Octubre de 2000.

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,

FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectado por: VEMH
Revisado por: LAT/ADLC

Municipio
Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CIRCULAR No. 010107
(25 AGO. 2006)

PARA: Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

DE: Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

TEMA: Aclaración Circular 009820 del 17 de Agosto de 2005, Polígonos Normativos PCS-PN-96-CCP y PCS-PN-98-CCP-EP.

Señores Curadores urbanos:

Este Departamento Administrativo, expidió la Circular en referencia, con relación al número máximo de viviendas sin subdivisión predial, para el desarrollo de conjunto horizontales y verticales, habiendo unificado el área proporcional de lote por unidad de vivienda para estos proyectos en los dos Polígonos, modificando lo establecido en el Acuerdo 115 de 2003. De acuerdo con lo anterior, se modifica el párrafo pertinente, así:

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeacion Municipal, establece para la definición de la relación de ocupación la condicionante para conjuntos horizontales de vivienda unifamiliar o bifamiliar, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 250 m2 para el Polígono Normativo PCS-PN-96-CCP y de 500 m2 para el Polígono Normativo PCS-PN-98-CCP-EP, ambos sin subdivisión predial. Para los conjuntos verticales para vivienda multifamiliar, se deben aplicar los índices máximos de ocupación y construcción de la columna multifamiliares definida en el Punto 3.2. del cuadro de aprovechamientos, con los índices de habitabilidad establecidos en el Artículo 400 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,

FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proy: VEMH/FJBH/LAT
Abog: ADLC

CAM, Torre Alcaldía, Pisos 10 y 11, Conmutador 6689100 – Fax 8895630 – Cali, Colombia
e-mail: planeación@cali.gov.co

Municipio
Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

009820

CIRCULAR No.

(17 AGO. 2006)

PARA: Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.

DE: Departamento Administrativo Planeación Municipal.

TEMA: Número máximo de viviendas sin subdivisión predial, Polígonos Normativos PCS-PN-96-CCP y PCS-PN-98-CCP-EP.

Señores Curadores urbanos:

Se ha consultado a este Departamento Administrativo, acerca de la aplicabilidad del concepto emitido mediante oficio No. 012858 del 9 de Noviembre de 2004, por la Subdirección del POT y Servicios Públicos, en cuanto al número máximo de viviendas sin subdivisión predial, para el desarrollo de conjunto multifamiliares.

Al efectuar un análisis de lo planteado en las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos PCS-PN-96-CCP y PCS-PN-98-CCP-EP, se encuentra en el Punto 3.7. Sistemas de urbanización, el siguiente texto:

" Para la determinación del número máximo de viviendas, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 250 m2 sin subdivisión predial".*

Se plantea la duda de si esta relación de ocupación en primer piso, aplica indistintamente para conjuntos multifamiliares horizontales y verticales.

Al respecto, la Ley 388 de 1997 en su Artículo 102 dispone: *"**Interpretación de normas**:...En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicción en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán carácter de doctrina para la interpretación de casos similares".*

009820

17 AGO. 2005

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeacion Municipal, establece para la definición de la relación de ocupación la condicionante para conjuntos horizontales de vivienda unifamiliar o bifamiliar, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 250 m2 sin subdivisión predial. Para los conjuntos verticales para vivienda multifamiliar, se deben aplicar los índices máximos de ocupación y construcción de la columna multifamiliares definida en el Punto 3.2. del cuadro de aprovechamientos, con los índices de habitabilidad establecidos en el Artículo 400 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

Para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,

FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proy: VEMH/FJBH/LAT
Abog: ADLC

CAM, Torre Alcaldía, Pisos 10 y 11, Conmutador 6689100 – Fax 8895630 – Cali, Colombia
e-mail: planeación@cali.gov.co

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

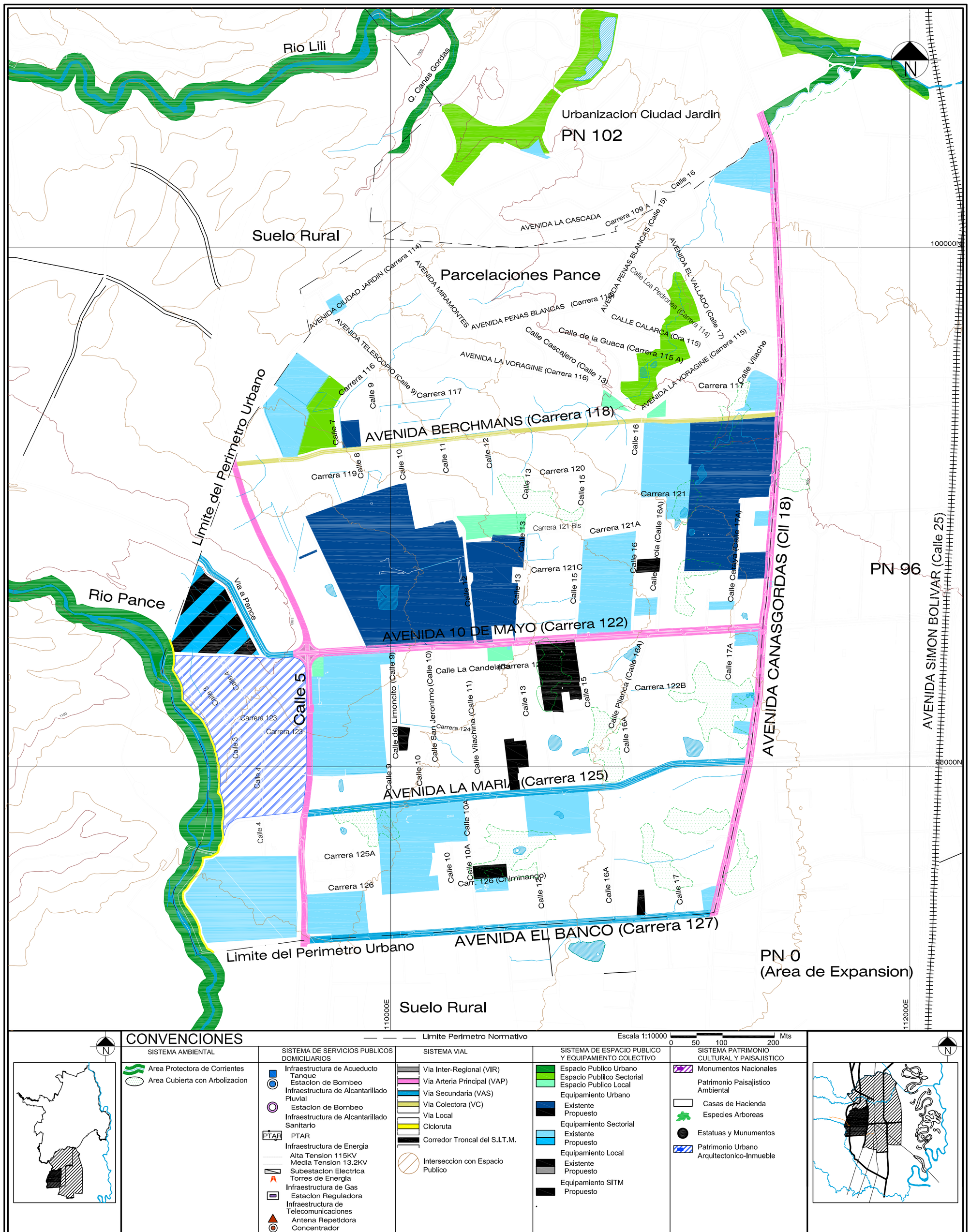
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-98-CCPEP	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 563.42	
Barrio(s): Parcelaciones Pance(1792)		Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Consolidacion con Cambio de Patron en El Espacio Publico CCP-EP

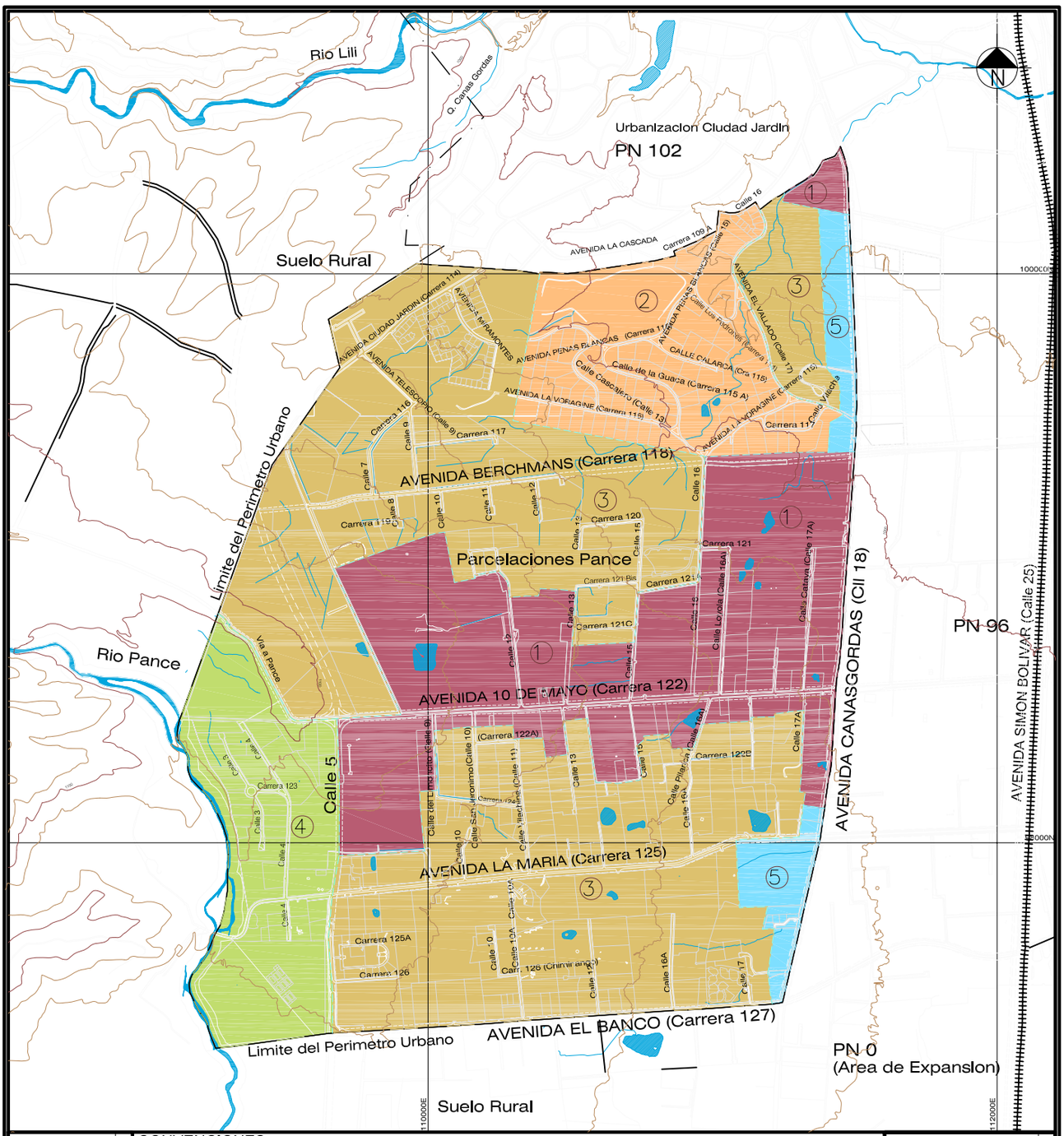
*La delimitacion de este Poligono Normativo 98, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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-98-CCPEP	
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 563.42	
Barrio(s): Parcelaciones Pance(1792)		Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Consolidacion con Cambio de Patron en El Espacio Publico CCP-EP

*La delimitacion de este Poligono Normativo 98, 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- 98-CCP-EP	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 563,42	
Barrio (s): Sector Pance Urbano (1792)		**Hoja** 3/10

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): son doce (12) manchas boscosas distribuidas en la mitad del polígono.

* Se deben preservar, recuperar y mantener las areas forestales protectoras de corrientes de agua. La margen izquierda del Rio Pance es de 30 ml. minimo medida a partir del borde del cauce.(Art. 45). Las riberas de los ríos deberán conservarse libres de construcciones.Se prohibe la pavimentación de la zona de protección de los ríos, lo mismo que su utilización, como estacionamiento.(Art. 183).

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente: Sistemas individuales o Acueductos Comunitarios.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: No posee. Existen sistemas naturales.
* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Area de influencia Colector Pance. Soluciones individuales.

Servicio de Aseo

* Servicio Zona Sur

Servicio de Energía

* Infraestructura de Energía Alta Tensión115 KV: Lo atraviesa en dos ramales al interior del polígono.
* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: No lo atraviesa.
* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: Lo atraviesa en forma longitudinal y transversal en varios ramales.
* Infraestructura de Energía Secundaria: No existe.
* Servicio Energía: Existe el servicio alimentada de la subestación Pance (carrera 114 con calle 7).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas: No existe. Hay posibilidad del servicio construyendo red secundaria (polietileno a 60 psi con diámetro y ubicación a definir) y estación reguladora.

Servicio Telefònico

* Infraestructura de Teléfonos existente: No tiene centrales telefónicas

Normas Aplicables

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

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vias Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70, 71)
  - .- Arteria Principal: Calle 18, Cra. 122, Calle 5 (Av. Circunvalación) entre Cra. 118 y 127
  - .-Arteria Secundaria: Cra. 125 y 127
  - .-Colectora: Cra. 118.
* Antejardines: 5,00 mt en todas las vias.
* Dimensionamiento de vías: (Art. 72, 73, 74, 75, 76 y 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 (Art. 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 del Río Pance, 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.
* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91):El trazado y diseño geométrico de vias locales será el establecido por la entidad municipal competente. En zona de ladera se aplicará un plan especial. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vias y pasajes peatonales, salvo la zona de ladera(Art. 139)

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- 98-CCP-EP	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	563,42
Barrio (s): Sector Pance Urbano (1792)		**Hoja** 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

* 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(elevadaso 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.

* 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.

No existen Corredores en el Polígono.

Programas y Proyectos

Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

Nota: en caso de que elementos del patrimonio paisajístico u ambiental coincidan con el trazado Vial, éste será ajustado.

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.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

PROGRAMA: Recuperación y Mejoramiento Margen del Río Pance.

Proyectos:

La estrategia ambiental establecida para la pieza busca el mejoramiento, la conservación y la inclusión de estos elementos ambientales como Espacio Publico efectivo que mitigue los déficit planteados en la actualidad.

· Adecuación y mejoramiento a lo largo del área de protección del Río Pance con senderos, iluminación y amoblamiento.

· Construcción del ciclopeatonal a lo largo del Área de protección del Rió, desde la intersección con la Autopista Cali- Jamundí al sur, recorriendo y terminando en el Parque de la Salud al Occidente.

PROGRAMA: Mejoramiento de Parques Sectoriales Existentes.

Para el mejoramiento de Parques sectoriales se propone dotándolos con andenes, iluminación y amoblamiento y garantizar el mantenimiento y embellecimiento de la cobertura vegetal

Proyectos:

· Mejoramiento y adecuación del parque ubicado en la esquina de la Calle 7- Cra 116 con Cra 118.

· Mejoramiento y adecuación del parque ubicado en la esquina de la Calle 17 y la Cra 114 hasta la Cra 116.

PROGRAMA: Mejoramiento de Parques Locales Existentes.

Para el mejoramiento de Parques locales se propone dotándolos con andenes, iluminación y amoblamiento y garantizar el mantenimiento y embellecimiento de la cobertura vegetal.

· Adecuación, mejoramiento y desarrollo del parque ubicado en la Cra 121A entre Calles 11 y 13.

· Adecuación y mejoramiento del parque ubicado sobre la Ave.Cra 124 (Ave. San Juan de Luz) - Parcelación La María.

· Adecuación, mejoramiento y restitución del parque ubicado en la Cra 122 (Avenida 10 de Mayo) (Parcelación Los 21).

· Adecuación, mejoramiento y restitución del parque ubicado en la esquina de la Calle 5 con Cra 122 (Ave.10 de Mayo).

· Adecuación y mejoramiento del parque ubicado en la Calle 16 con Cra 116.

· Adecuación y mejoramiento del parque ubicado entre la Calle 16 y la Calle de Loyola y entre Cras 116 y 118.

Subsistema de Elementos 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: Incorporación del Sistema de Transporte Masivo y Ciclorutas.

Proyectos:

· Desarrollo de Avenidas con Sistema de Transporte Masivo y Ciclorutas en la Calle 18 (Avenida Cañasgordas) entre la Quebrada Guali y la Cra 122.

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- 98-CCP-EP	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	563,42
Barrio (s): Sector Pance Urbano (1792)		**Hoja** 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

PROGRAMA: Mejoramiento y Consolidación de las Avenidas Urbanas Principales y Ciclorutas.
Proyectos:
· Mejoramiento de la Calle 18 (Avenida Cañasgordas) como Avenida Urbana Principal, entre la Cra 122 y el Río Jamundí
· Mejoramiento de la Cra 122 (Avenida 10 de Mayo) como Avenida Urbana Principal desde la Calle 18 (Avenida Cañasgordas) hasta la Calle 6 oeste (Avenida Circunvalar de los cerros).
PROGRAMA: Desarrollo de las Avenidas Urbanas Paisajísticas y Ciclorutas.
Se propone desarrollar un sistema de Avenidas paisajísticas que recojan e involucren las aguas de las Quebradas y Acequias que bañan la

Pieza, a los parques Lineales Propuestos a lo largo de ellas, proporcionando realmente un disfrute publico de este recurso hídrico.
Proyectos:
· Construcción y mejoramiento Parque Lineal con Quebrada artificial en la Carrera 127 entre la Calle 25 (Avenida Simón Bolívar) y la Calle Marginal del Rió Pance propuesta por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamiento Colectivo. Dotación de andenes, iluminación,
PROGRAMA: Mejoramiento y Consolidación de las Avenidas Sectoriales.
Proyectos:
· Mejoramiento de la Calle 5 entre el Río Lili y el Río Pance.
· Mejoramiento del tramo Calle16 - Cra 109 - Calle 15 – Cra 114 - Universidad de San Buenaventura hasta la Cra 122.
· Mejoramiento del tramo Calle 7- Cras 116 y 115 entre la Cra 118 y la Calle 18.
· Mejoramiento y construcción del tramo Calle 9 – Calle 11 – Cra 107 – Calle 13 entre las Cras 116 y el Río Lili.
· Mejoramiento de la Cra 118 (Avenida Berchmans) entre la Cra 114 y la Calle 18 (Avenida Cañasgordas).
· Mejoramiento de la Cra 125 (Avenida la Maria) entre el Río Pance y la Calle 25 (Avenida Simón Bolívar).
· Mejoramiento de la Cra 129 entre la Calle 18 (Avenida Cañasgordas) y la Calle 25 (Avenida Simón Bolívar).
PROGRAMA: Mejoramiento y Consolidación de las Calles Residenciales.
Proyectos:
· Mejoramiento del tramo Calle 11- Ave. San Juan de Luz- Calle 9 entre Cras 122 (Ave. 10 de Mayo) y 125 (Ave. la Maria).
· Mejoramiento y construcción de vía interior de la Parcelación Los 21 entre Cras 122 (Ave.10 de Mayo) y 125 (Ave.la Ma.).
· Mejoramiento de la Calle 16A entre las Cras 122 (Avenida 10 de Mayo) y 125 (Ave. la Maria)..
· Mejoramiento y construcción del tramo Calle 4 – Cra 120 entre Carreras 122 (Ave. 10 de Mayo) y 125 (Ave. la Maria).
· Mejoramiento de la Calle 10 A entre Cras 125 (Ave. la Maria) y 127 (Ave. el Banco)
· Mejoramiento y construcción de la Calle 11 entre Cras 118 (Ave. Berchmans) y 122 (Ave. 10 de Mayo)
· Mejoramiento y construcción de la Calle 13 entre Cras 115 y 122 (Ave. 10 de Mayo)
· Mejoramiento y construcción de la Calle 16 entre Cras 118 (Ave. Berchmans) y 122 (Ave. 10 de Mayo)

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.
PROGRAMA: Conformar Centralidad de 4o. Orden Nucleo de vida ciudadana Espacio Público en la Calle 18 con Cra 122
.-Equipamento Básico Comunitario .

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. Arborización zona de protección del Río Líli.
* Patrimonio arqueológico (Art. 174, 175, 176). Zona de interés arqueológico Pance. 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 Gualí y Pance, debe conservarse libre de construcciones y su utilización como estacionamiento.

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 : Parques Lineales
Proyecto: Ampliación Parque de la Salud
Programa : Saneamiento Ambiental de los ríos
Proyecto: Descontaminación Ríos Líli y Pance
Mantenimiento y adecuación cauce ríos Líli y Panc

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-98-CCP-EP
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha):** 563,42
Barrio (s): Sector Pance Urbano (1792)	**Hoja** 6/10

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Articulos 257 y 259)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la vivienda (Residencia). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes àreas:

* Frente a las vías Arterial Principal : Cra. 122, se permitirán los usos de ámbito sectorial y urbano correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos, solamente los referidos a las actividades de las Divisiones 45 (excepto grupo 456), 64, 65, 72, 73, 74, 75, 80, 91 y 92. Para la Calle 18 se exceptuán los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530. En la Sub-área 1 los predios que tengan uso institucional educativo deberán conservar este uso. Los equipamentos educativos existentes dentro de la Sub-área 3 podrán seguir funcionando siempre y cuando tengan concepto de uso de suelo favorable y vigente, no cambien el uso, ni efectuen ampliaciones, ni caucen impactos urbanos, sociales y ambientales. En la Sub-área 4 se permitirá además de la vivienda, otros usos de equipamentos recreativos definidos en el PEEPEC. Los predios con uso Institucional Educativo podrán crecer en predios contiguos indistintamente a la Sub-área de manejo a la cual pertenecen, cumpliendo con el Esquema Básico de Implantación.

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local o vecinal y sectorial, deberán desarrollarse en los predios que conforman el crece de la Calle 18 con Cra 122, dirigidas a conformar la Centralidad de 4o. Orden o Barrial y en los predios frente a las vías Arterial Secundaria. En ambos casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. No entra en este pórcentaje la subárea 1 por ser netamente Institucional y de servicios. 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 Masivo.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento:** Consolidación con Cambio de Patron del Espacio Público (Art. 294). Presenta cinco subáreas de manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1**: Desarrollada por sistema de Agrupación para otros usos, principalmente para equipamentos educativos, No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda y otros usos. Se consolidará éste sistema de desarrollo en edificación aislada.

* **Subárea 2**: Desarrollada por sistema de Agrupaciones en Conjunto Horizontal, No Agrupaciones en Loteo Individual. Se consolidará por sistemas de Agrupación en Conjuntos Horizontales y No Agrupación en Loteo Individual para vivienda en edificación aislada.

* **Subárea 3**: Desarrollada por sistema de Agrupaciones en Conjunto Horizontal, No Agrupaciones en Loteo Individual. Se consolidará con Agrupación en Conjunto Vertical y Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda en edificación aislada.

*** Subárea 4:** Desarrollada por sistema de Agrupaciones en Conjunto Horizontal, No Agrupaciones en Loteo Individual. Se consolidará con Agrupaciónes en Conjuntos Horizontal, principalmente con equipamientos colectivos recreativos y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda y otros usos en edificación aislada.

*** Subárea 5:** Desarrollada por sistema de Agrupaciones en Conjunto Horizontal, No Agrupaciones en Loteo Individual. Se consolidará con Agrupaciónes en Conjunto Vertical y Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda y otros usos en edificación aislada.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)													
		SUB-AREA 1		S-A 2		SUB-AREA 3			SUB-AREA 4			SUB-AREA 5			
		AGRUPACIONES	NO AGRUP.	AGRUP.	NO AGRUP.	AGRUPACIONES		NO AGRUP.	AGRUPACIONES		NO AGRUP.	AGRUPACIONES			NO AGRUP.
		OTROS USOS	GRAL (4)	UNIF.-BIF.	GRAL	MULTIF.	UNIF.-BIF.	GRAL	UNIF.-BIF.	OTROS USOS	GRAL (4)	MULTIF.	UNIF.-BIF.	OTROS USOS	GRAL (4)
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,20	0,30	0,40	0,40	0,30	0,40	0,30	0,30	0,15	0,30	0,30	0,40	0,35	0,30
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,20	0,60	0,90	1,00	1,00	0,90	1,20	0,90	0,90	0,45	0,90	0,90	1,20	0,30	0,90
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	4	3	3		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	TRES (3) PISOS o 9 METROS SOBRE LA CALLE 18.													
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	_	25,00	25,00		_		25,00	_		25,00	_			25,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	5000	1500	1500		3000	1500	1500	1500	5000	1500	3000	1500	5000	1500
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Del 1o. al 4o. piso = 5,00 metros. (para usos diferentes a vivienda ver en el punto 4.6)							Desde el primer piso						
AISLAMIENTOS POSTERIORES															

(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.) **(*)** Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial.

(4).- Para proyectos comerciales o de servicios independientes destinados a los usos permitidos en esta área de actividad su área mínima será de 3.000 Mts2.

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.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo**: PCS-PN- 98-CCP-EP	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 563,42	
Barrio (s): Sector Pance Urbano (1792)		**Hoja** 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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 lotes o agrupaciones preexistentes que no hayan ejecutado las cesiones de espacio público que les corresponde, deberán legalizar su situación realizandolas efectivamente de acuerdo con la norma vigente al momento en que se obtuvo la correspondiente licencia para la actuación urbanística contemplada. Art. 295 numeral 7, ubicandolas de acuerdo como lo defina el Programa de Regularización por Consolidación del Espacio Público que adelante el DAPM y el PEEPE.

* 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).

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, de acuerdo a las caracteristicas de cada Sub-área. Todas las edificaciones son aisladas.

* En este Polígono Normativo, los vacios urbanos con áreas netas urbanizables mayores a 60.000 m2, sólo podrán desarrollarse mediante Plan Parcial.

* Para la determinación del número máximo de viviendas, el área proporcional de lote por unidad de vivienda será de 500 m2 sin subdivisión predial.

* Para el desarrollo de comercio sobre la Calle 18 y Cra 122, deberán adelantarse en solución de conjunto o agrupaciones.

* Todas las agrupaciones y edificaciones están obligadas a conectarse al sistema de alcantarillado de la ciudad.

* Las viviendas unifamiliares existentes podrán mantener las condiciones en que fue aprobada, sin realizar divisiones prediales que implique la ejecución de viviendas unifamiliares en loteo abierto con áreas menores de 1500 m2.

* Los vacios urbanos con áreas netas urbanizables inferiores a 20.000 m2 se desarrollarán por el sistema de Agrupaciones y de conjuntos con las áreas mínimas definidas en el cuadro 3.2 de Aprovechamientos.

* Los predios que poseen usos diferentes a vivienda y que se encuentran compartiendo subareas diferentes donde no son permisibles con la presente reglamentación, podrán seguir funcionando en las condiciones de edificabilidad y uso con que fue aprobado y en el momento en que se presente cambio de uso, las áreas del predio que se encuentren por fuera de la Subarea permitida deberán ajustarse a la reglamentación vigente. No se le permite adiciones de nuevas áreas de lote o subdivisiones para habilitar otros uso diferentes a vivienda. Sólo se permiten obras de mantenimiento y mejoramiento que no impliquen adiciones en su área construida.

* El proceso de Consolidación con Cambio de Patrón del Espacio Público, será sistematizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por medio de un Programa de Regularización por Consolidación del Espacio Público y las regularizaciones resultantes se incorporarán a ésta Ficha Normativa.

* El DAPM, con otras entidades municipales competentes, definirá el trazado y secciones de la malla vial principal y colectora.

* Deberá aparecer una vía vehicular local cada 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita, donde el área no cedida en vías por no utilizar el módulo básico de 110 ml. deberá ser compensada con un área equivalente de espacio público.(Art. 295).

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

* Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamento comunitario, propio del conjunto. (Art. 370).

* Para los equipamentos de carácter educativo, nuevos y existentes, sólo podrán ocupar las áreas libres con zonas duras (parqueaderos y plazoletas) hasta un 8% del área util del proyecto.

SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

* Deberán tener un ancho mínimo de seis (6,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, deberá ser como mínimo de dos (2) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6,00) metros. (Art. 370)

AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES

* Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa.

* Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por las siguientes condiciones:

.- Entre edificios de 1 a 3 pisos = 8,00 Mts.

.- Edificios de 4 pisos = 10,00 Mts.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Ciudad Sur	**Código del Polígono Normativo**: PCS-PN- 98-CCP-EP	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**:	563,42
Barrio (s): Sector Pance Urbano (1792)		**Hoja** 8/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS (Cont.)

FRENTE DE EDIFICACION

* En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cuarenta (40,00) 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 comune UTB debe localizarse de tal manera que permita su facil desalojo y recolección de las basuras.

* La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) m2 para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) m2 por cada quince (15) viviendas adicionales. (Art. 372)

3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

* Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) m2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) m2 como mínimo.

SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

* La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

GENERALES

* Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos.

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

* Para los aprovechamientos, se aplicarán los indices definidos en el Art. 281, numeral 6, si es sobre área neta. Sobre área util aplican los definidos en esta Ficha.

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

ESTACIONAMIENTOS

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

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

3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN LA FICHA

* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en la presente Ficha, podrán desarrollarse para vivienda siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000.

* Los predios pertenecientes a urbanizaciones de vivienda aprobadas con licencia de urbanización 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.

* Este Polígono por tener tamaños prediales grandes no aplica el desarrollo de construcciónes de VIS por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, ni la Res.No. 012 de Enero 29 de 2002, del DAPM.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

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

* En sobre la Calle 18 y Cra 122 de la Sub-área 1 y 5, se permitirá incrementar la altura en (1) piso:
  .-Por liberación de espacio público, conforme 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 altura de tres (3) pisos.

4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

* Cuando se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación deberá conservar el aislamiento lateral establecido. No se permiten empalmes volumétricos.

* Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de culatas resultantes. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

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- 98-CCP-EP	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 563,42	
Barrio (s): Sector Pance Urbano (1792)		**Hoja** 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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 sobre 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.

* 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.

* En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.

4.4. VOLADIZOS

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

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

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

* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y 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 FRENTE A LINDEROS

* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.

* En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

* En el Polígono, se exigirán los aislamientos desde el nivel natural del terreno.

* Aislamiento Laterales y Posterior para usos diferentes a vivienda: .- Edificaciones de 1 a 3 pisos = 8,00 Mts.
.- Edificaciones de 4 pisos = 10,00 Mts.

4.7. ESTACIONAMIENTOS

* Para Residentes : Dos (2) 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 aislamientos y 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.

* No podrá ocuparse el área de aislamiento ni de antejardín con estacionamientos.

* 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.

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- 98-CCP-EP	
Comuna (s): 17	**Area del Polígono Normativo (ha)**: 563,42	
Barrio (s): Sector Pance Urbano (1792)		**Hoja** 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.7. ESTACIONAMIENTOS (Cont.)

* 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 paraqueaderode visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

* Para el desarrollo de servicios y comercio, sobre la Calle 18 y Cra 122, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamenteo al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardin.

* 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. En edificaciones con terreno pendiente, el semisotano podrá habilitarse para vivienda siempre y cuando se garantice su ventlización e iluminación.

* 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
x	x	x

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificaciónes (ampliaciones y adecuaciónes), se exigirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml

4.11. ALTURA DE ENTREPISO

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

4.12. ALTILLOS

Los conjuntos horizontales existentes o que se adelanten, pueden plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente retrocediendose tres (3) metros desde la fachada del primer piso.

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS

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

4.14. ASCENSOR

* Toda edificación con más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascen

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