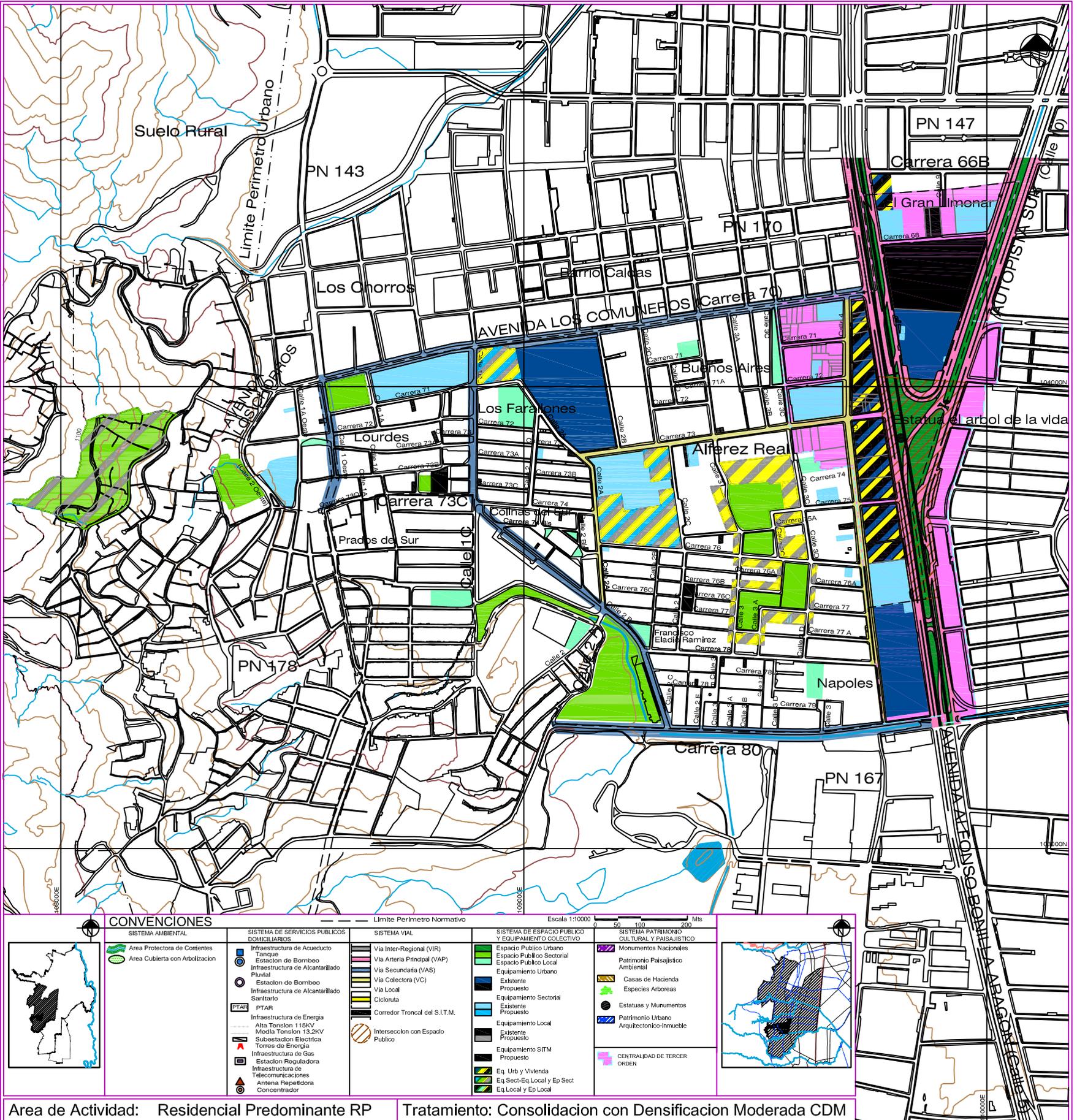


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN148-CDM
Comuna (s): 17,18	Area del Poligono Normativo (ha): 108.22
Barrio(s): Buenos Aires(1801), Los Farallones(1805), Francisco Eladio Ramirez(1807)	
Lourdes(1811), Colinas del Sur(1812), Alfez Real(1813), Napoles(1814), El Gran Limonar(1790) Hoja 1/11	

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO**

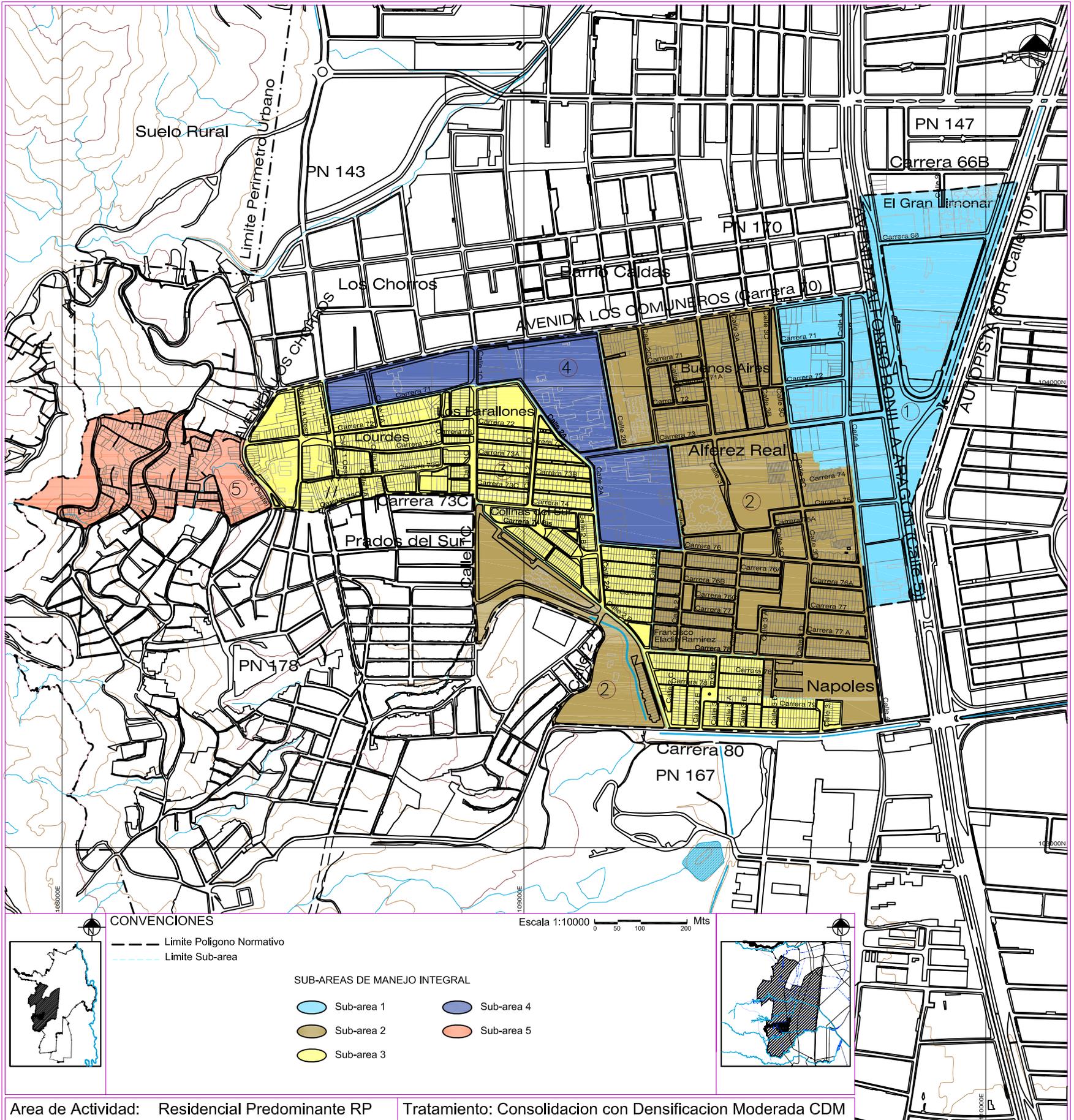


\*La delimitacion de este Poligono Normativo 148, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-148-CDM
Comuna (s): 17,18	Area del Polígono Normativo (ha): 108.22
Barrio(s): Buenos Aires(1801), Los Farallones(1805), Francisco Eladio Ramirez(1807)	
Lourdes(1811), Colinas del Sur(1812), Alferez Real(1813), Napoles(1814), El Gran Limonar(1790) Hoja 2/11	

**SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO**



\*La delimitación de este Polígono Normativo 148, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subareas

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s):</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801).	
<b>Hoja</b> 3/11	

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.1. SISTEMA AMBIENTAL

**Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)**

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

\* Áreas forestales protectoras de corrientes de agua (Art. 45). Presencia de quebradas, ancho mínimo 15 mts en ambos lados desde el eje del cauce.

### 1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

**Servicio de Acueducto**

\* Infraestructura de Acueducto existente.

**Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario**

\* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente.

\* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente

**Servicio de Aseo**

\* Servicio de Zona Sur

**Servicio de Energía**

\* Infraestructura de Energía existente.

**Servicio de Gas**

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

\* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001: Ramal de 3" sobre la carrera 70 calzada sur entre calle 1C y 3, sobre la calle 3 calzada oriental entre carrera 70 y 73, sobre la calle 5 calzada occidental entre carrera 70 y 73A. Ramal de 2" sobre la carrera 80 calzada norte entre calle 2C y 4, sobre la carrera 73 calzada sur entre calle 1C y 5, sobre la calle 3 calzada oriental entre carrera 73 y 78, sobre la carrera 78 calzada norte entre calle 3 y 4, sobre la calle 1C calzada occidental entre carrera 74 y 70.

\* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001.

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

\* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001: Ramal de 3" sobre la calle 10 calzada occidental entre carrera 67 y 68.

\* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio 30 de septiembre de 2001.

\* Servicio a Gas: No existe. Futura ampliación de cobertura del servicio alimentado de la estación reguladora Capri (ubicada en el espacio público de la carrera 72 con calle 16).

**Servicio Telefónico**

\* Infraestructura de Teléfonos existente.

**Normas Aplicables**

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

\* Aislamientos: Artículo 60.

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

\* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252.

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

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

### 1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

**Subsistema Vial**

**Vías Vehiculares**

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

.-Arterias Principales: Calle 5 y Calle 10.

.-Arterias Secundarias: Cra. 70, Cra. 80, Calle 1 (Av. Circunvalación), Calle 1C, Calle 2A, Transversal 2A

.-Vías Colectoras: Calle 2 A, Calle 4, Cra. 73

\* Antejardines: VAS y VC = 5.00 metros; VL= 3,50 mts. ;VL(VIS) = 2,50 mts.; VP(peatonal-ladera)=1,50 mts.

\* 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.

\* Área de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.

\* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.

\* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).

\* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341). El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los ríos, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s):</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801).	<b>Hoja</b> 4/11

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

#### Vías Vehiculares (Cont.)

\* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91). El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139). Sección de las Vías Peatonales en Ladera = 4,50 mts. con uno cincuenta (1,50) metros de zona blanda al centro.

\* 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 Tránsito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

#### Cruces Peatonales

\* Soluciones peatonales a desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas) que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vías locales, con un galíbo mínimo de cinco (5,00) mts.

#### Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

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

\* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

\* Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366.

#### Sistema de Transporte de Pasajeros

\* Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109, 110, 111, 112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.

Corredor Troncal : Calle 5.

Corredor Pretroncal : Calle 10.

\* Areas de transición de las Estaciones del Sistema Integrado de Transporte (Art. 114)

Cruce Calle 5 con Calle 10 (Autopista Sur).

#### Programas y Proyectos

\* Artículo 67 anexo 4, 1 anexo 6

### 1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

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

#### Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos.

**PROGRAMA :** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos de Protección de Laderas, del ámbito sectorial.

Este programa propone para los espacios públicos de protección de las laderas, del ámbito sectorial: la reubicación de las viviendas localizadas en suelos de amenaza y riesgo alto por movimiento de masas, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de vías perimetrales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización, buscando convertirlos en bordes urbanos.

#### Proyecto:

- Parque de borde Los Chorros, localizado entre la línea del perímetro urbano que actúa como límite occidental del polígono y la calle 3 Oeste, y entre los perímetros sur y norte del polígono.

**PROGRAMA :** Consolidación de Espacios Públicos Lineales sobre Area Forestal Protectora Quebradas, de ámbito sectorial.

Este programa propone para la consolidación de los espacios públicos lineales de las Quebradas de ámbito sectorial, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolos de vías marginales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización. Se propone recuperar el cuerpo de agua de la quebrada

#### Proyecto:

- Parque Lineal de la Quebrada existente en el límite suroccidental del polígono, entre la calle 1C y la carrera 80.

**PROGRAMA:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Parques del ámbito sectorial.

Este programa propone para los Parques, del ámbito sectorial: la reubicación de las viviendas localizadas en suelos de amenaza y riesgo alto por movimiento de masas, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de vías perimetrales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

#### Proyecto:

- Parque sectorial localizado sobre la calle 2oeste entre carreras 72 y 73C.

**PROGRAMA :** Consolidación de Parques del ámbito sectorial.

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

#### Proyectos:

- Parque sectorial, de forma triangular, localizado entre la carrera 80, la calle 1C y el Area Forestal de Protección de la quebrada existente..

- Parque sectorial localizado sobre la calle 1A entre carreras 70 y 7

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s):</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801).	
<b>Hoja</b> 5/11	

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.3. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

**Proyectos: (Cont.)**

- Parque sectorial localizado entre las calles 3 y 3D, entre carreras 76 y 77A.
- Parque sectorial localizado entre las calles 3 y 3D, entre carreras 74 y 76.

**PROGRAMA :** Consolidación de Parques Locales.

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

**Proyectos:**

- Parque local ubicado sobre la carrera 72 entre calles 1 oeste y 1A oeste.
- Parque local ubicado sobre la calle 1B entre carreras 73B y 73C.
- Parque local ubicado sobre la calle 2A entre carreras 71 y 72.
- Parque local ubicado sobre la esquina de la carrera 71 con calle 3.
- Parque local, de forma triangular, ubicado sobre la calle 2B con carrera 77A.
- Parque local ubicado sobre la esquina de la carrera 74 con calle 3D.
- Parque local ubicado entre las carreras 78 y 79 entre calles 3D y 3E.
- Parque local ubicado entre las carreras 70 y 72 entre calles 3C y 3D.
- Parques locales (3), de forma triangular, ubicados sobre la calle 2bis con carrera 74bis.

**Subsistema de Elementos de Movilidad**

**PROGRAMA:** Consolidación de Avenidas con S.I.T.M., del ámbito urbano.

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

**Proyectos:**

- Corredor Troncal calle 5° entre carreras 70 y 80.
- Corredor Pretroncal Autopista Suroriental entre calle 5° y calle 2A.
- Corredor Complementario carrera 80 entre calle 5° y Altos de Nápoles.

**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 calle 5° con la Autopista Suroriental.

**PROGRAMA:** Consolidación de Calles Comerciales, del ámbito sectorial.

Este programa propone para la consolidación de calles comerciales: su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas, arborización, amoblamiento y señalización.

**Proyecto:**

- Calle comercial carrera 70 entre calles 5° y 1°.

**PROGRAMA :** Consolidación de calles residenciales.

**Proyectos:**

- Calle residencial localizada sobre la carrera 73 entre calles 5° y 2A.
- Calle residencial localizada sobre la calle 4 entre carreras 79 y 80.

**PROGRAMA :** Consolidación de calles locales interconectoras de espacio público.

**Proyectos:**

- Calle interconectora localizada sobre la carrera 76-73C entre calles 4 y 2oeste.
- Calle interconectora localizada sobre la carrera 78 entre calles 5° y 2B.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 1C entre las carreras 70 y 78.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 2B-2A entre las carreras 70 y 80.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 3 entre las carreras 70 y 78.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 3D entre las carreras 70 y 80.

**PROGRAMA:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de calles comerciales.

**Proyectos:**

- Calle comercial localizada sobre la calle 2 Oeste (Av. Los Chorros) entre las carreras 72 y 73C.
- Calle comercial localizada sobre la calle 3 Oeste entre las carreras 72 y 73c.

### 1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

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

**PROGRAMA:** Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito urbano.

**Proyectos:**

- Equipamiento urbano existente entre las calles 2A y 2B con carreras 70 y 73.
- Equipamiento urbano existente entre las calles 4 y 5 con carreras 77 y 80.
- Equipamiento urbano existente en la intersección entre las calles 5 y 10 (Autopista Suroriental).

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s):</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801).	
<b>Hoja</b> 6/11	

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Cont)

**PROGRAMA:** Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial.

**Proyectos:**

- Equipamiento sectorial existente entre las calles 1A oeste y 2 oeste con carrera 73C.
- Equipamiento sectorial existente entre las calles 1A y 1C con carreras 70 y 71.
- Equipamiento sectorial existente entre las calles 2A y 2C con carrera 73.

**PROGRAMA:** Consolidación de Equipamientos Existentes del ámbito local.

**Proyectos:**

- Equipamiento local existente entre las calles 2C y 2D con carreras 76B y 77.
- Equipamiento local existente entre las calles 1A bis y 1B con carreras 73B y 73C.

**PROGRAMA:** Consolidación de Centralidades de Tercer orden.

**Proyectos:**

- Centralidad de tercer orden localizada en los predios localizados entre: Autopista Suroriental-calle 5°, carrera 80, calle 4-carrera 74-calle 3D y carrera 70-calle 5°-predios con frente a la carrera 68. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito urbano, sectorial y local, y, comercio de ámbito sectorial y urbano.

**PROGRAMA:** Consolidación de Centralidades de Cuarto orden.

**Proyectos:**

- Centralidad de cuarto orden localizada en los predios con fachada sobre la carrera 70 entre calles 1° y 2B, y, entre las calles 2A y 2C con carreras 73 y 76. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo de vida ciudadana.

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

**Proyectos:**

- Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la calle 1° (Av. Circunvalación) entre carreras 67 y 70.
- Equipamiento local ubicado en los predios con fachada sobre el parque sectorial existente al interior del polígono, sobre las vías locales calles 3 y 3D, entre carreras 74 y 76.
- Equipamiento local ubicado en los predios con fachada sobre el parque sectorial existente al interior del polígono, sobre las vías locales calles 3 y 3D, entre carreras 76 y 77A.

**PROGRAMA:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local.

**Proyecto:**

- Equipamientos sectoriales y locales, ubicados sobre el parque de borde Los Chorros, en un área que no supere el tres por ciento (3%) del área neta del mismo.

### 1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

**De los bienes de interés cultural del Municipio:**

**Especies Arbóreas (Art. 172)**

\* Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados. Los Samanes que se encuentran en la Calle 5.

**Patrimonio Arqueológico (Art. 174)**

\* Se debe atemperar a la delimitación que se establezca de las áreas de interés arqueológico (Art.175,y 176)

- Zona de Interés Meléndez.

### 1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

**PROGRAMA :** Consolidación Urbana

**Proyecto:** Edificación de los vacíos urbanos existentes.

**PROGRAMA :** Mejoramiento de Laderas

**Proyecto:** Reubicación de los asentamientos de los sectores de Los Chorros, Alto Napoles

Reubicación de las viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo.

Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros

Mejoramiento integral de los asentamientos de desarrollo incompleto con riesgo mitigado a bajo.

**PROGRAMA :** Infraestructura Vial a Corto Plazo

**Proyecto:** Construcción de la Cra 70 entre Calle 5 y 25

Construcción de la Cra 80 entre Ave. Circunvalación y Calle 25.

**PROGRAMA :** Protección de los Cerros y Ríos

**Proyecto:** Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros

Arborización de los Cerros

Recuperación y mejoramiento de las márgenes de los Ríos Meléndez y de quebradas menores

Mitigación de la erosión de los cerros

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**

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCSO-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s) :</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801).	
<b>Hoja 7/11</b>	

## II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

### 2.1. AREA DE ACTIVIDAD

\* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

### 2.2. USOS

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

\* En la Sub-área 1, como parte de la Centralidad de 3er orden, se permitirán los usos de ámbito sectorial, correspondientes a la columna de "CENTRALIDAD COMUNAL" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos en soluciones de conjunto. Frente a la Vía Arteria Principal Calle 5-Calle 10 se permitirán los usos de ámbito urbano-sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos, a excepción de los códigos 5020, 5040, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530.

\* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 30% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local o vecinal, deberán desarrollarse en los predios con fachada sobre la carrera 70 entre calles 1ª y 2B, y entre las calles 2A y 2C con carreras 73 y 76, dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial. De ámbito local y sectorial en los predios frente a las vías Arterias Secundaria, Colectora y las Centralidades de 3er. Orden o Comunal. De ámbito urbano-sectorial frente a la Vía Arteria Principal. En los tres casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC. En la Subárea 1, el centro comercial "La 14 del Limonar" y en la Subárea 4, el Polideportivo y el Colegio Villegas deben realizar Esquema Básico de Implantación. En Loteo Individual solamente se permite usos comerciales o de servicios de ámbito local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

\* En las demás vías donde no aplican los usos diferentes a la vivienda, los predios con usos comerciales y de servicios existentes, que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente podrán continuar funcionando, siempre y cuando no cambien el uso, ni efectúen modificaciones, ni caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

\* Nota: Para la definición de usos se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

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

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

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

## III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

### 3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

\* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). Presenta cinco (5) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal y No Agrupación en Loteo Individual para vivienda y otros usos. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual o Soluciones de Conjunto en Loteo Individual, con algunos asentamientos irregulares de vivienda que han tenido procesos de regularización. Se consolidará con los mismos sistemas de urbanización.

\* **Subárea 3:** Desarrollada por No Agrupaciones en Loteo Individual y Soluciones de Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Se debe consolidar con el mismo sistema de Urbanización

\* **Subárea 4:** Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Vertical y Horizontal, No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual para vivienda y otros usos de equipamientos. Se consolidará con los mismos sistemas.

\* **Subárea 5:** Desarrollada por No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual con asentamientos irregulares. Se consolidará el mismo sistema de urbanización con procesos de Reordenamiento y mejoramiento integral.

### 3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)												
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2				S-A 3	S-A 4		S-A 5	
		AGRUPACIONES			NO AGR.	AGRUPACIONES			NO AGR.	NO AGR.	AGRIPACION	NO AGR.	NO AGR.	
		MULTIF.	UNI-BIF.	OTROS USOS	GRAL	MULTIF.	UNI-BIF.	OTROS USOS CRA 70	GRAL	GRAL	MULTIF	OTROS USOS	GRAL	GRAL
IND. MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,43	0,60	0,80	0,30	0,43	0,60	0,80	0,80	0,30	0,60	0,80	0,80
IND. MAX. DE CONSTR. (I.C)	2,40	2,40	...	2,40	...	1,50	...	2,40	...	...	1,50	2,40	...	...
ALT. MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	3	8	3	5	3	5	5	3	5	5	5	2
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	FRENTE A LA CL. 5 Y 10, TRES (3) PISOS O 9 ML. PARA LOTE O INDIVIDUAL Y CINCO (5) PISOS O 15 ML. PARA SOLUCIONES DE CONJUNTO. FRENTE A LA CRA 70, CL. 1 TRES (3) PISOS O 9 ML.												
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...			12,00	...			6,00	EXIST.	...		6,00	6,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...			252,00	...			72,00	EXIST.	...		72,00	72,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso hasta el doceavo.												
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros				Del 1o. al 2o. piso = 0,00 metros				Escalonado				
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros				Del 3o. al 5o. piso = 4,50 metros								
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros				Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros				Desde el primer piso				
Del 9o. al 12o. Piso = 7,50 metros				Del 9o. al 12o. Piso = 7,50 metros										

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

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

### 3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s):</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801)	
<b>Hoja</b> 8/11	

### III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

#### 3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* El Polígono no será receptor de derechos de construcción y desarrollo ( Art. 389 parágrafo 3). Se exceptua la parte oriental de la Sub-área 1 entre la Calle 5 y 10 donde los Indices de Construcción por transferencia de derechos podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este indice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los indices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

#### 3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

\* Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 343 del POT, discriminadas así:

- Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.
- El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente.

\* Cuando se adelanten Planes Parciales sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área útil y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343)

#### 3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR

\* Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en el Artículo 329, 330, 331, 378 y 379.

#### 3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

\* En este Polígono Normativo, los vacíos urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para cada Sub-área en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público.

\* Para el desarrollo de comercio de ámbito sectorial, frente a las vías Arterial Principal, Secundaria y colectora, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto. No se permite este comercio en Loteo Individual.

\* Los desarrollos en Loteo individual sobre terreno pendiente podrá realizar sistema vial peatonal, solucionando la exigencia de parqueaderos en bahías.

\* 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, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita, 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.

#### 3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS

##### AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

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

##### SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

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

##### AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES

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

\* Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT.

##### FRENTE DE EDIFICACION

\* En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros. (Art. 370)

##### PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB)

\* La portería y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su fácil 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.

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s):</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801).	
<b>Hoja</b> 9/11	

### III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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

##### GENERALES

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

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

\* Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles.

\* En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m<sup>2</sup> 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 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, índices 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 vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustándose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha.

\* Las construcciones 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.

\* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389. Se exceptúa la parte oriental de la Sub-área 1 entre la Calle 5 y 10 donde se podrá incrementar en cuatro (4) pisos la altura permitida.

\* 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).

\* Las estaciones de servicio y de lubricación podrán desarrollar la altura que generan dichos proyectos o actividades.

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

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

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

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

**c.** Cuando las dos edificaciones colindantes tengan alturas superiores a las permitidas para el tratamiento respectivo, la nueva edificación podrá plantear empate volumétrico con las edificaciones vecinas en la altura en que se encuentren, dejando un aislamiento lateral de 3,00 metros sobre la edificación de menor altura.

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

#### 4.3. ANTEJARDINES

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

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

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s):</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801).	<b>Hoja</b> 10/11

#### IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

##### 4.3. ANTEJARDINES (Cont.)

- \* 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 antejardín ajustándose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales. Sobre vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.
- \* En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
- \* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.
- \* Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.
- \* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.
- \* No se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín. En las Sub-áreas 3 para habilitar las soluciones bifamiliares podrá ocupar el antejardín con escalera en las condiciones que establece la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.
- \* Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas.

##### 4.4. VOLADIZOS

- \* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .
- \* En predios sin antejardín: Será el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts. con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.
- \* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- \* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos

En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

##### 4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS

- \* Los conjuntos horizontales y verticales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a una (1) o más vías vehiculares de carácter Arterial Principal, Arterial Secundaria y Colectora, deberán plantear usos o fachadas hacia el exterior con accesos sobre el frente de estas vías, independientemente del lugar de acceso al conjunto.
- \* Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar vía peatonal con los criterios establecidos en el Art. 351.

##### 4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- \* En las Sub-áreas 2, 3, 4 y 5 se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.
- \* En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

##### 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 la Sub-área 5, zona de pendiente con acceso peatonal no se exigirá parqueadero para residentes, donde solamente se permitirá vivienda Uni o Bifamiliar. El proceso de regularización vial y urbanística definirá los sitios y cantidad de estacionamientos en playa.
- \* 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 o adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.
- \* Para el desarrollo de comercio, frente a las vías Arterial Principal, Secundaria y colectora, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.
- \* Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá para parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN-148-CDM
<b>Comuna (s):</b> 17-18	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 108,22
<b>Barrio (s):</b> Sector Alto de Los Chorros (1811); Lourdes (1811); Sector Prados del Sur (1808); Sector Alto Nápoles (1898); Colinas del Sur (1812); Los Farallones (1805); Nápoles (1814); Fco. Eladio Ramírez (1807); Sector Alférez Real (1813); Buenos Aires (1801).	
<b>Hoja</b> 11/11	

**IV. NORMAS GENERALES (Cont.)**

**4.7. ESTACIONAMIENTOS (Cont.)**

- \* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual con áreas iguales o menores de 200 m<sup>2</sup> construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique 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 carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

**4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS**

- \* En todas las áreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda. En terreno pendiente podrá habilitarse como vivienda el semisótano siempre y cuando se garantice la adecuada ventilación e iluminación de los espacios internos.
- \* Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
- \* Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
- \* Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisótanos.
- \* La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- \* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos al interior, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

**4.9. CHAFLANES**

- \* En todas las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín se debe dejar un chaflán de tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del primer piso.
- \* En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chaflán.
- \* Para el caso del cruce de vías peatonales con tráfico ocasional de emergencia no se exigirá el chaflán.
- \* Si las dos vías que conforman una esquina tienen secciones transversales de diez (10,00) metros, el chaflán a exigir será de sólo dos con cincuenta (2,50) metros.
- \* Si una de las vías que conforman una esquina tiene antejardín y la otra no, sólo se exige chaflán de dos con cincuenta (2,50) metros cuando la sección del antejardín sea menor a dos con cincuenta metros (2,50) metros y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos (2,00) metros.

**4.10. INDICES DE HABITABILIDAD**

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

**4.11. 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:

ALT. EDIF.	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m <sup>2</sup>
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m <sup>2</sup>
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16,00 m <sup>2</sup>
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m <sup>2</sup>

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

**4.12. ALTURA DE ENTREPISO**

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

**4.13. ALTILLOS**

En los Conjuntos Horizontales existentes, las edificaciones solo podrán plantear el altillo a nivel del tercer piso como adición, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción o paramento.

**4.14. 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.

**4.15. 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 2