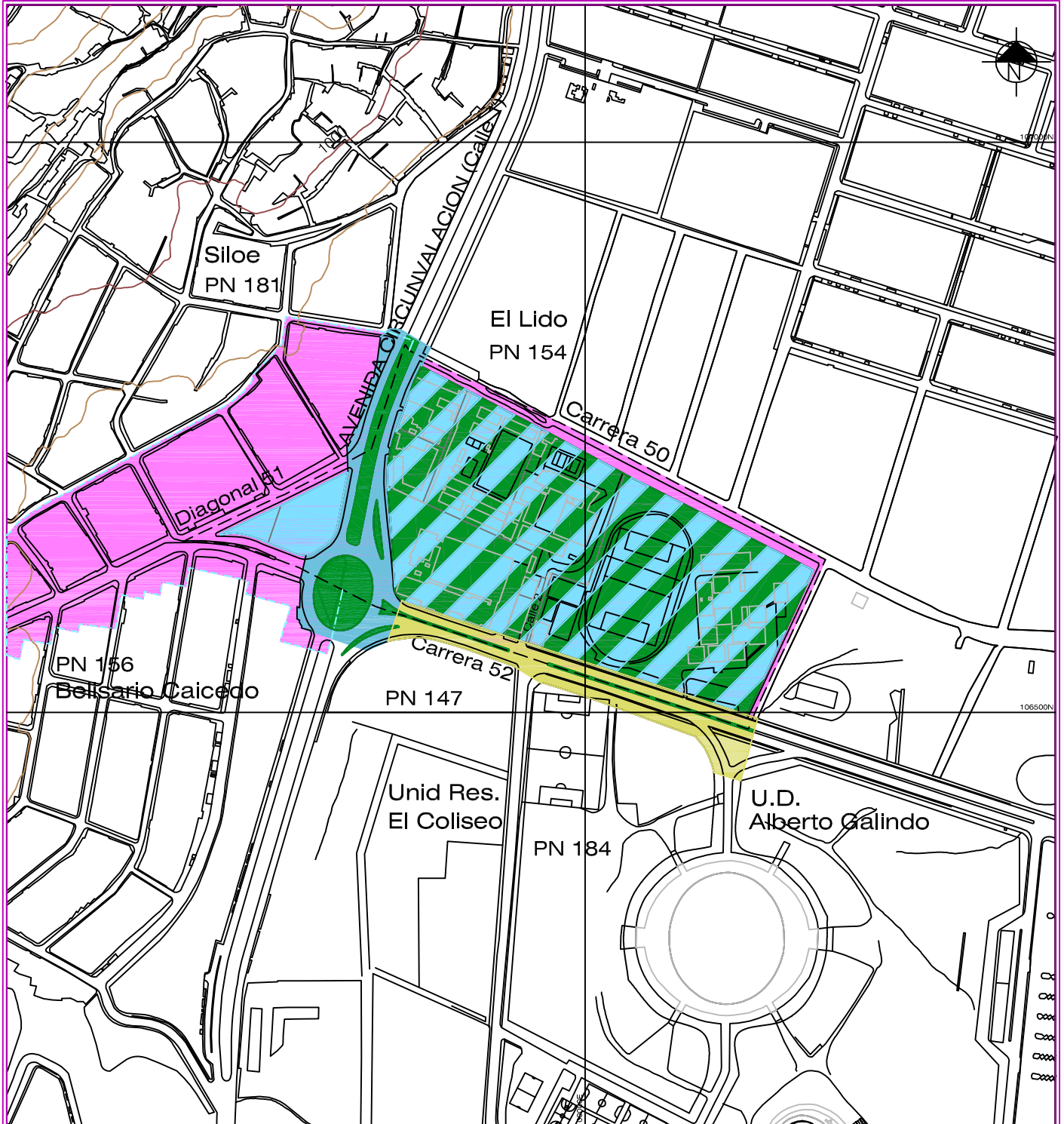


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-155-CDM
Comuna (s): 19,20	Area del Polígono Normativo (ha): 8.49
Barrio(s): El Lido(1903), Belisario Caicedo(2002)	Hoja 1/9

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO**



CONVENCIONES				
<p><b>SISTEMA AMBIENTAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Área Protectora de Corrientes</li> <li> Área Cubierta con Arbolización</li> </ul>	<p><b>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infraestructura de Acueducto</li> <li> Tanque</li> <li> Estacion de Bombeo</li> <li> Infraestructura de Alcantarillado Fluvial</li> <li> Estacion de Bombeo</li> <li> Infraestructura de Alcantarillado Sanitario</li> <li> PTAR</li> <li> Infraestructura de Energia</li> <li> Alta Tension 115kV</li> <li> Media Tension 13,2kV</li> <li> Subestacion Electrica</li> <li> Torres de Energia</li> <li> Infraestructura de Gas</li> <li> Estacion Reguladora</li> <li> Infraestructura de Telecomunicaciones</li> <li> Antena Repetidora</li> <li> Concentrador</li> </ul>	<p><b>SISTEMA VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vía Inter-Regional (VIR)</li> <li> Vía Arterial Principal (VAP)</li> <li> Vía Secundaria (VAS)</li> <li> Vía Colectora (VC)</li> <li> Vía Local</li> <li> Cicloruta</li> <li> Corredor Troncal del S.I.T.M.</li> <li> Interseccion con Espacio Publico</li> </ul>	<p><b>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espacio Publico Urbano</li> <li> Espacio Publico Sectorial</li> <li> Espacio Publico Local</li> <li> Equipamiento Urbano</li> <li> Existente</li> <li> Propuesto</li> <li> Equipamiento Sectorial</li> <li> Existente</li> <li> Propuesto</li> <li> Equipamiento Local</li> <li> Existente</li> <li> Propuesto</li> <li> Equipamiento SITM</li> <li> Existente</li> <li> Propuesto</li> <li> Eq. Sect. y Ep. Urb.</li> </ul>	<p><b>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Monumentos Nacionales</li> <li> Patrimonio Paisajistico Ambiental</li> <li> Casas de Hacienda</li> <li> Especies Arboreas</li> <li> Estatuas y Monumentos</li> <li> Patrimonio Urbano Arquitectonico-Inmueble</li> <li> CENTRALIDAD DE TERCER ORDEN</li> </ul>

Area de Actividad:

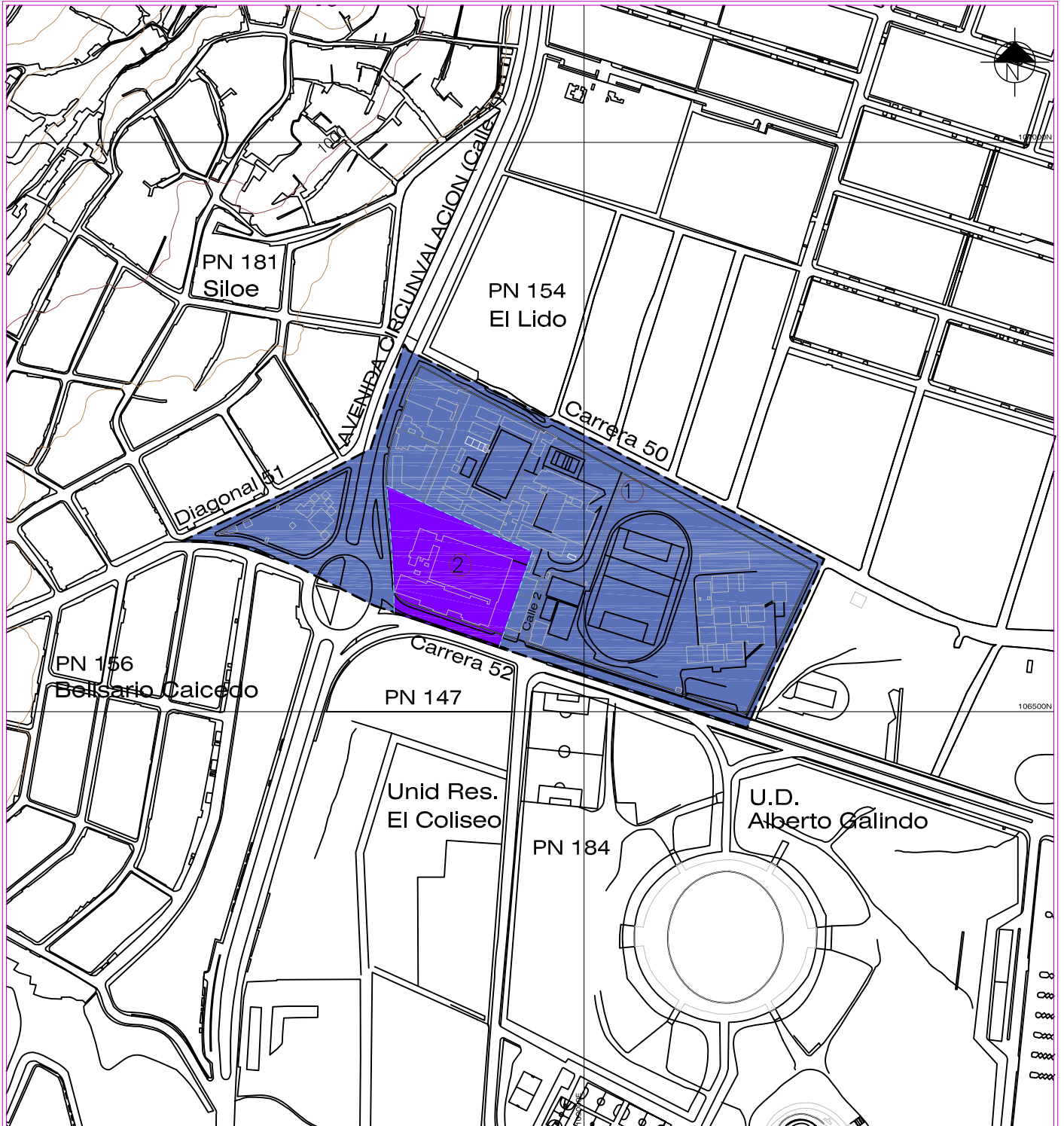
Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 155, 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-155-CDM
Comuna (s): 19,20	Area del Polígono Normativo (ha): 8.49
Barrio(s): El Lido(1903), Belisario Caicedo(2002)	Hoja 2/9

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



**CONVENCIONES**

--- Limite Polígono Normativo  
 --- Limite Sub-area

**SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL**

● Sub-area 1  
 ● Sub-area 2

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad:	Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM
--------------------	---

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 155, 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**

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCSO-PN-155 CDM
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,49
<b>Barrio (s).</b> Sector El Lido (1903)	<b>Hoja</b> 3/9

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.1. SISTEMA AMBIENTAL

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

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

### 1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

**Servicio de Acueducto**

\* Infraestructura de Acueducto existente.

**Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario**

\* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente.

\* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente

**Servicio de Aseo**

\* Servicio de Zona Sur

**Servicio de Energía**

\* Infraestructura de Energía existente.

**Servicio de Gas**

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

\* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: No hay posibilidad del servicio a largo plazo.

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

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

**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)

-Vías Arterial Secundarias: Calle 1 (Av. Circunvalación)

-Vías Colectoras: Diagonal 51, Cra. 52

\* Antejardines: VIR, VAP, VAS y VC = 5.00 m; VL = 3.50 m; VL (VIS) = 2.50 m

\* Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3)

\* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño.

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

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

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

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

\* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91). El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139).

\* De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

**Cruces Peatonales**

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

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

<b>Pieza Urbana:</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCSO-PN-155 CDM
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,49
<b>Barrio (s).</b> Sector El Lido (1903)	<b>Hoja</b> 4/9

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

**Parqueaderos y Estacionamientos Públicos**

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

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

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

**Sistema de Transporte de Pasajeros**

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

Corredor Pretroncal : Diagonal 51, Carrera 52 (prolongación).

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

Cruce Calle 1 con Diagonal 51.

**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 Centralidad de Tercer Orden, del ámbito sectorial.

Este programa propone para el espacio público de Centralidad de Tercer orden, su diseño urbano y paisajístico buscando que el espacio público se convierta en el articulador de los equipamientos existentes y propuestos para la centralidad. De igual manera, busca su construcción dotándolos de vías perimetrales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

**Proyecto:**

- Espacio público de la Centralidad Plaza de Mercado de Siloe, localizada entre las carreras 50 y 52 con calles 1°-diagonal 51 y 3° .

**Subsistema de Elementos de Movilidad**

**PROGRAMA:** Consolidación de Avenidas primarias.

Este programa propone para la consolidación de avenidas primarias, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización.

**Proyecto:**

- Avenida primaria calle 1° (Avenida Circunvalar) entre las carreras 50 y 52.

**PROGRAMA:** Consolidación de Avenidas Sectoriales

Este programa propone para la consolidación de avenidas sectoriales, su diseño urbano y paisajístico, y, su mejoramiento dotándolas de andenes amplios, regularización de calzadas y separadores, arborización, amoblamiento y señalización.

**Proyectos:**

- Avenida sectorial carrera 50 entre la calles 1° y 3°.

- Avenida sectorial carrera 52 entre la calle 3A y la diagonal 51.

### 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:** Preservación de Equipamientos Existentes del ámbito sectorial.

**Proyectos:**

- Equipamiento sectorial existente en la esquina de la carrera 52 con calle 1° (Av. Circunvalación), Plaza de Mercado de Siloé.

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

**Proyectos:**

- Centralidad de tercer orden, Plaza de Mercado de Siloé, localizada en los predios localizados entre: las calles 1°-diagonal 51 y 3° con las carreras 50 y 52. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito sectorial y local.

### 1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

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

**Patrimonio Paisajístico Ambiental (Art. 171)**

\* Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados (Art. 172).

**Patrimonio Urbano-Arquitectónico (Art. 173)**

\* Inmuebles y Elementos Aislados de Interes Patrimonial: Destinados originalmente al uso Institucional, Cultural,Recreativo y otros.

.-Plaza de Mercado Siloé, Cra 52 con Calle 1

**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-155 CDM
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,49
<b>Barrio (s).</b> Sector El Lido (1903)	<b>Hoja</b> 5/9

**I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**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.

Reordenamiento Galería Siloé

Centralidad de Cuarto (4o) Orden: Galería Siloé

**PROGRAMA :** Manejo Urbano Especial

**Proyecto:** Reordenamiento de la Galería de Siloé

**PROGRAMA :** Mejoramiento Integral de las Plazas de Mercado de Siloé.

**Proyecto:** Inversión para el mejoramiento de las edificaciones y saneamiento ambiental

Este polígono deberá remitirse a lo que establezca 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> PCS-PN- 155 - CDM	
<b>Comuna :</b> 19	<b>Area del polígono Normativo (ha):</b>	8,49
<b>Barrio (s).</b> Sector El Lido (1903)	<b>Hoja 6/9</b>	

## II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

### 2.1. AREA DE ACTIVIDAD

\* Area de Actividad Muxto. (Artículo 260,261)

### 2.2. USOS

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

\* En éste Polígono, se permitirán los usos correspondientes de la matriz de clasificación y jerarquización de usos de ámbito Sectorial-comunal y Local. Se exceptúan los códigos 5020, 5040, 5170, 5512 y 5530. En Loteo Individual se permitirá los usos comerciales o de servicios de ámbito Sectorial y local en los tamaños prediales existentes siempre y cuando no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

\* El equipamiento de ámbito local o sectorial se desarrollará en las áreas de cesión para equipamiento del 3% o en las áreas previamente destinadas. Los aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC.

\* Se requiere Esquema Básico de Implantación la Plaza de Mercado y los otros usos institucionales existentes.

\* 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.

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

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

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

## III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

### 3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

\* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289). No presenta Subáreas de Manejo del Tratamiento:

\* Area Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual para otros usos diferentes a la vivienda. Se debe consolidar este mismo sistema de urbanización.

### 3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA - 0	
		AGRUPACIONES	NO AGRUP.
		OTROS USOS	GRAL
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	....	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	EXISTENTES
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	...	EXISTENTES
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta el quinto piso no se exige.	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = 0,00 metros Del 3o. al 5o. piso = 4,50 metros	Escalonado

(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.

### 3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

### 3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* El Polígono no será receptor de derechos de construcción y desarrollo de conformidad con el Art. 389 parág.3.

### 3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

\* Los lotes vacantes, con áreas iguales o mayores a 1000 M2 que no hayan efectuado las cesiones para su desarrollo o redesarrollo, deben ceder por concepto de zonas verdes, el 15% del área bruta.

\* 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 habitacional, si es del caso.(Art.343)



**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-155 CDM
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,49
<b>Barrio (s).</b> Sector El Lido (1903)	<b>Hoja</b> 7/9

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

#### 3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR

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

#### 3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

\* En este Polígono Normativo, los vacíos urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para el Área en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público. Por ser una zona completamente comercial y de servicios, no se ha desarrollado vivienda de forma mixta, por tanto los aprovechamientos y norma para Agrupaciones de vivienda no se establecieron. Si el Plan Parcial lo considera, éste definirá sus aprovechamientos y normas.

\* Para el desarrollo de comercio de ámbito sectorial-comunal frente a las vías Arterial Secundaria y Colectora, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto. Se permite este comercio en Loteo Individual siempre y cuando se desarrolle en el tamaño predial existente y no causen impactos urbanos, sociales y ambientales.

\* Se definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local teniendo, como norma de diseño una distancia aproximada de cien (100) metros entre ellas para el suelo urbano, de expansión y suburbano, siempre y cuando la topografía lo permita (Art. 80).

#### 3.8. 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.

\* En este Polígono se mantiene el sistema de urbanización y el Loteo Individual existente no genera áreas y frentes inferiores a las establecidas para VIS, para construcción por gestión individual, por tanto no aplica 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 incrementar altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción, de conformidad con el Art. 389.

\* 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 una altura de tres (3) pisos.

#### 4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

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

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

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

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

c. 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)

\* No se permiten estacionamientos 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 y frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

**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-155 CDM
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,49
<b>Barrio (s).</b> Sector El Lido (1903)	<b>Hoja</b> 8/9

#### IV. NORMAS GENERALES

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

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

##### 4.7. ESTACIONAMIENTOS

- \* Para Visitantes : Los establecidos en el Artículo 366, que correspondan al uso.
- \* Se exceptúan de la exigencia de parqueaderos, los predios ubicados en zonas de interes patrimonial, los inmuebles aislados de interes patrimonial y Monumentos Nacionales. La Plaza de Mercado de Siloé (Inmuebles y Elementos Aislados de Interes Patrimonial) por estar cumpliendo su función o uso deben resolver los requerimientos de parqueaderos conforme lo defina el Esquema Básico de Implantación.
- \* En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos 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 sometán 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 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 o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardin.
- \* 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 parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- \* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual con áreas iguales o menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, 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> PCSO-PN-155 CDM
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 8,49
<b>Barrio (s):</b> Sector El Lido (1903)	<b>Hoja</b> 9/9

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

**4.7. ESTACIONAMIENTOS (Cont.)**

- \* 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 y semisotanos no podrán utilizarse como vivienda.
- \* Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino 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 sótanos 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 al interior, la rampa de acceso al sótano o semisotano 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 m2
Del 3er al 5o. Piso	3,00 metros	6.25 m2
x	x	x
x	x	x

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

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

**4.13. MUROS DE CERRAMIENTO EN LINDEROS**

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

**OBSERVACIONES**

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