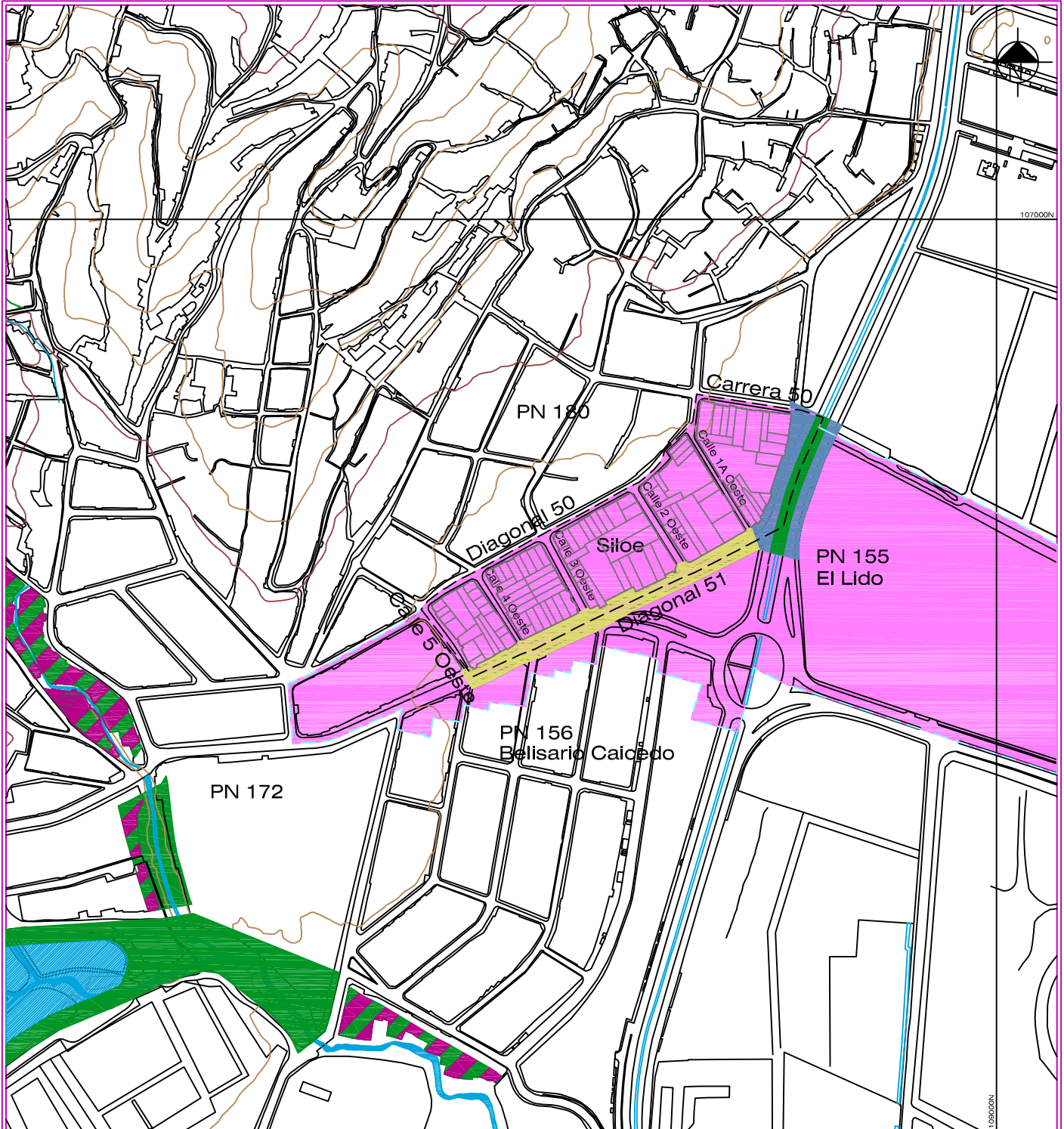


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-181-RMI-IC
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 3.36
Barrio(s): Siloe(2003)	Hoja 1/8

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO**



CONVENCIONES		Límite Perimetro Normativo		Escala 1:5000	
<p><b>SISTEMA AMBIENTAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Área Protectora de Corrientes</li> <li><span style="color: green;">■</span> Área Cubierta con Arbolización</li> </ul>	<p><b>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Infraestructura de Acueducto</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Tanque</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Estacion de Bombeo</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Infraestructura de Alcantarillado Pluvial</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Estacion de Bombeo</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Infraestructura de Alcantarillado Sanitario</li> <li><span style="color: blue;">■</span> PTAR</li> <li><span style="color: blue;">■</span> PTAR</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Infraestructura de Energia</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Alta Tension 115kV</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Media Tension 13.2kV</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Subestacion Electrica</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Torres de Energia</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Infraestructura de Gas</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Estacion Reguladora</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Infraestructura de Telecomunicaciones</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Antena Repetidora</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Concentrador</li> </ul>	<p><b>SISTEMA VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Via Inter-Regional (VIR)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Via Arterial Principal (VAP)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Via Secundaria (VAS)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Via Colectora (VC)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Via Local</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Cicloruta</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Corredor Troncal del S.I.T.M.</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Interseccion con Espacio Publico</li> </ul>	<p><b>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Espacio Publico Urbano</li> <li><span style="color: green;">■</span> Espacio Publico Sectorial</li> <li><span style="color: green;">■</span> Espacio Publico Local</li> <li><span style="color: green;">■</span> Equipamiento Urbano</li> <li><span style="color: green;">■</span> Existente</li> <li><span style="color: green;">■</span> Propuesto</li> <li><span style="color: green;">■</span> Equipamiento Sectorial</li> <li><span style="color: green;">■</span> Existente</li> <li><span style="color: green;">■</span> Propuesto</li> <li><span style="color: green;">■</span> Equipamiento Local</li> <li><span style="color: green;">■</span> Existente</li> <li><span style="color: green;">■</span> Propuesto</li> <li><span style="color: green;">■</span> Equipamiento SITM</li> <li><span style="color: green;">■</span> Propuesto</li> </ul>	<p><b>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> Monumentos Nacionales</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Patrimonio Paisajistico Ambiental</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Casas de Hacienda</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Especies Arboreas</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Estatuas y Monumentos</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Patrimonio Urbano Arquitectonico-Immune</li> </ul>	<p><b>CENTRALIDAD DE TERCER ORDEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: pink;">■</span> Centralidad de Tercer Orden</li> </ul>

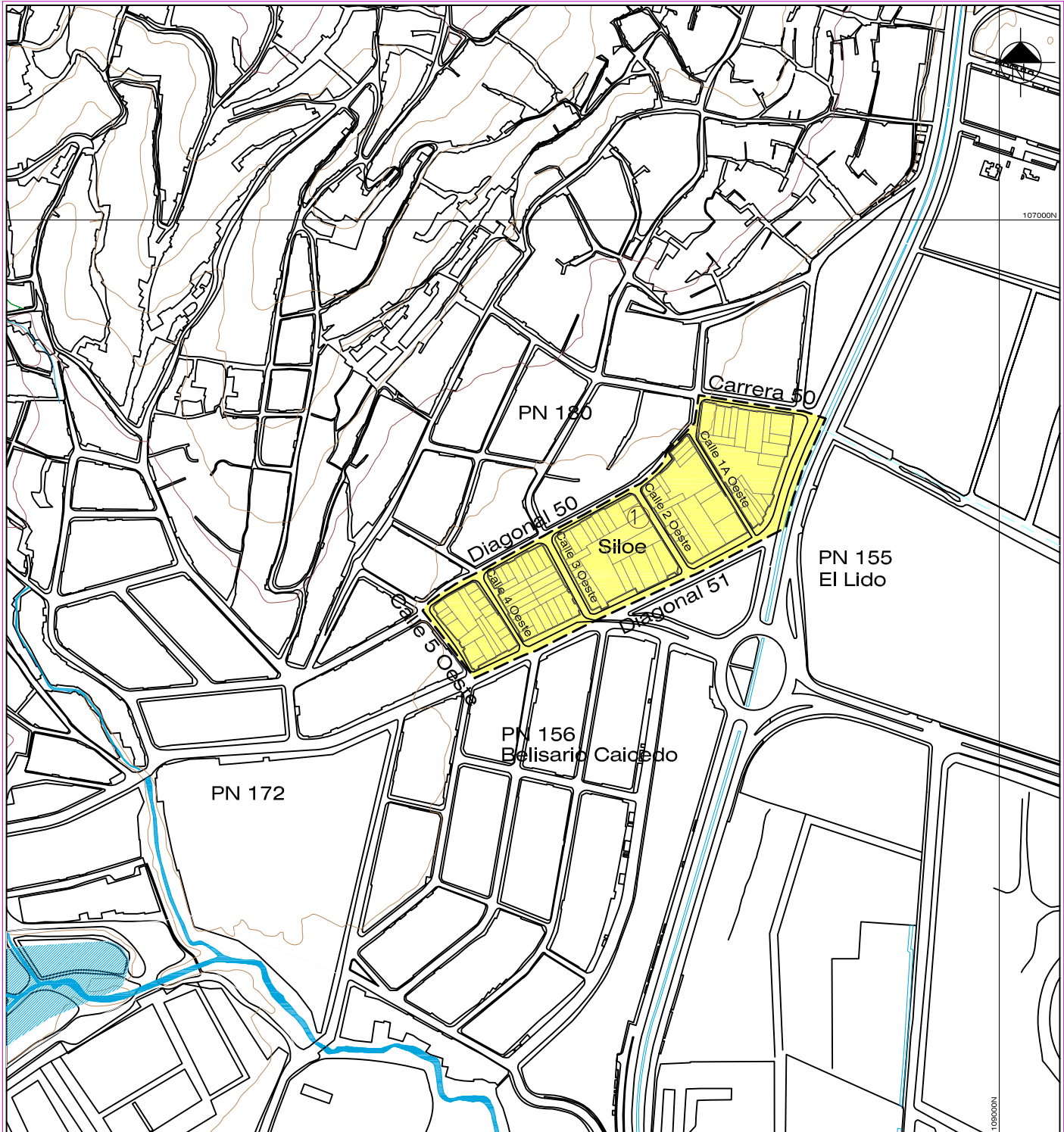
Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC
----------------------------	---

\*La delimitacion de este Poligono Normativo 181, 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 Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-181-RMI-IC
Comuna (s): 20	Area del Polígono Normativo (ha): 3.36
Barrio(s): Siloe(2003)	Hoja 1/8

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



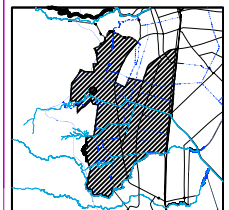
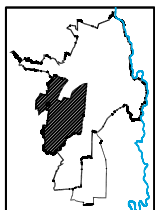
**CONVENCIONES**

- Limite Polígono Normativo
- - - Limite Sub-area

**SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL**

- Sub-area 1

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts



Area de Actividad: Mixto M

Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria RMI-IC

\*La delimitación de este Polígono Normativo 181, 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> PCSO-PN-181 RRH
<b>Comuna (s):</b> 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 3,36
<b>Barrio (s):</b> Sector Siloé (2003)	<b>Hoja</b> 3/8

## 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**

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

**Servicio 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)

-Vía Arterial Secundaria: Calle 1 (Av. Circunvalación).

-Vía Colectora: Diagonal 51

\* Antejardines: VAS y VC = 5.00 metros; VL= Existentes. ;VL(VIS) = 2,50 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.

\* 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 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 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 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 36

**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-181 RRH
<b>Comuna (s):</b> 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 3,36
<b>Barrio (s):</b> Sector Siloé (2003)	<b>Hoja</b> 4/8

### I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

**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.

**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 Parques del ámbito sectorial y local.

Este programa propone mediante el reordenamiento y mejoramiento integral, la aparición de parques sectoriales y locales, a los cuales se les debe adelantar: su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de andenes, senderos, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

**Proyecto:**

- Los parques sectoriales y locales que se definan como cesión pública para zona verde de este polígono, en los programas o planes parciales de reordenamiento y mejoramiento integral.

**Subsistema de Elementos de Movilidad**

**PROGRAMA :** Consolidación de Avenidas principales del ámbito urbano.

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

**Proyecto:**

- Avenida principal calle 1° (Av. Circunvalación), entre carrera 50 y diagonal 51.

**PROGRAMA:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de calles comerciales, de 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 Diagonal 51 entre calles 1° y 5 oeste.

- Calles comerciales: calle 1A oeste, 2 oeste, 3 oeste, 4 oeste y 5 oeste, entre las diagonales 50 y 51.

**PROGRAMA:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de calles locales interconectoras de espacio público.

**Proyecto:**

- Calle interconectora localizada sobre la carrera 50-diagonal 50, entre calles 1° y 5 oeste.

#### 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:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Centralidades de Tercer orden.

**Proyecto:**

- Centralidad de tercer orden localizada en todos los predios existentes al interior del polígono. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito urbano, sectorial y local, y, comercio de ámbito sectorial y urbano.

#### 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.

#### 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 :** Consolidación Urbana

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

Reordenamiento Galería Siloé.

Centralidad de cuarto orden: Galería Siloé

**PROGRAMA :** Manejo Urbano Especial

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

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

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

**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-181 RRH	
<b>Comuna (s):</b> 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	3,36
<b>Barrio (s) :</b> Sector Siloé (2003)		<b>Hoja</b> 5/8

## II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

### 2.1. AREA DE ACTIVIDAD

\* Area de Actividad Mixta.(Artículo .260 y 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 y Local, del Area Mixta o la Centralidad de Tercer Orden. Se exceptúan los códigos 5020, 5040, 5170, 5512 y 5530. En Loteo Individual solamente se permite usos comerciales o de servicios de ámbito local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

\* El Equipamiento Básico Comunitario deberá ubicarse en las áreas cedidas o propuestas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC.

\* 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 Masivo

## III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

### 3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

\* **Tratamiento :** Renovación por Rehabilitación (Art. 298 y 299). El Polígono comprende de un área de influencia directa de la Galería de Siloé, donde se ha generado una alta actividad económica en un gran porcentaje de las manzanas a nivel del primer y segundo piso con un cierto grado de deterioro físico en las edificaciones y en el espacio público. "El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, através de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual". Para consolidar mediante procesos de renovación se pueden adelantar con Planes Parciales con mínimo 2 Ha. de área Neta urbanizable.

\* Area desarrollada por No Agrupación en Loteo Individual para vivienda y comercio. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización para vivienda, comercio y servicios.

### 3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL o PROGRAMA DE MEJORAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA - 0	
		NO AGRUPACIONES	
		GENERAL	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C)	1,20	...	
ALTURA MAXIMO PERMITIDA (PISOS)	*	3	
ALTURA MINIMO PERMITIDA (PISOS)	*	DOS (2) PISOS o 6 METROS SOBRE LA CALLE 1 Y DIAG. 51.	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6,00	
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72,00	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta el quinto piso no se exige aislamiento	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o.piso = 0,00 metros	Escalonado
		Del 3o. al 5o.piso = 4,50 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.

### 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

\* 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% por Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área util 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



**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-181 RRH
<b>Comuna (s):</b> 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 3,36
<b>Barrio (s):</b> Sector Siloé (2003)	<b>Hoja</b> 6/8

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

#### 3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

\* En este Polígono Normativo, los vacíos urbanos podrán desarrollarse en el sistema de No Agrupación en loteo individual o en Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda u otros usos, en Agrupaciones en Conjunto Horizontal cerrados o abiertos para otros usos diferentes a la vivienda, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos.

\* Para el desarrollo de comercio de ámbito sectorial, sobre las vías Arterial Secundaria y Colectora, los proyectos deberán ser en agrupaciones o de conjunto.

\* Por ser un sector muy consolidado y con un uso comercial muy fuerte, no hay posibilidades para desarrollar conjuntos verticales u horizontales para vivienda, por tanto no se considera esta normatividad.

#### 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, ajustandose 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 registrarán 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 conforme a lo establecido en el Artículo 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. 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 para residentes en antejardines, ni en zonas de aislamiento. Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustandose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales y 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.

**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-181 RRH
<b>Comuna (s):</b> 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 3,36
<b>Barrio (s):</b> Sector Siloé (2003)	<b>Hoja</b> 7/8

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

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

- \* 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.
- \* Para habilitar las soluciones bifamiliares se 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: 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 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

- \* 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 vía peatonal, con los criterios establecidos en el Art. 351.

##### 4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- \* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.
- \* En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales:

##### 4.7. ESTACIONAMIENTOS

- \* Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda.
- \* Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada diez (10) unidades de vivienda.
- \* 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, sobre las vías 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 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 paraqueadero 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.
- \* 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.
- \* 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.

**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-181 RRH
<b>Comuna (s):</b> 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 3,36
<b>Barrio (s):</b> Sector Siloé (2003)	<b>Hoja</b> 8/8

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

**4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS (Cont.)**

- \* 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 sotano 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.
- \* 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 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, medidas desde el primer piso:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 5o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
x	x	x
x	x	x

\* 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 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