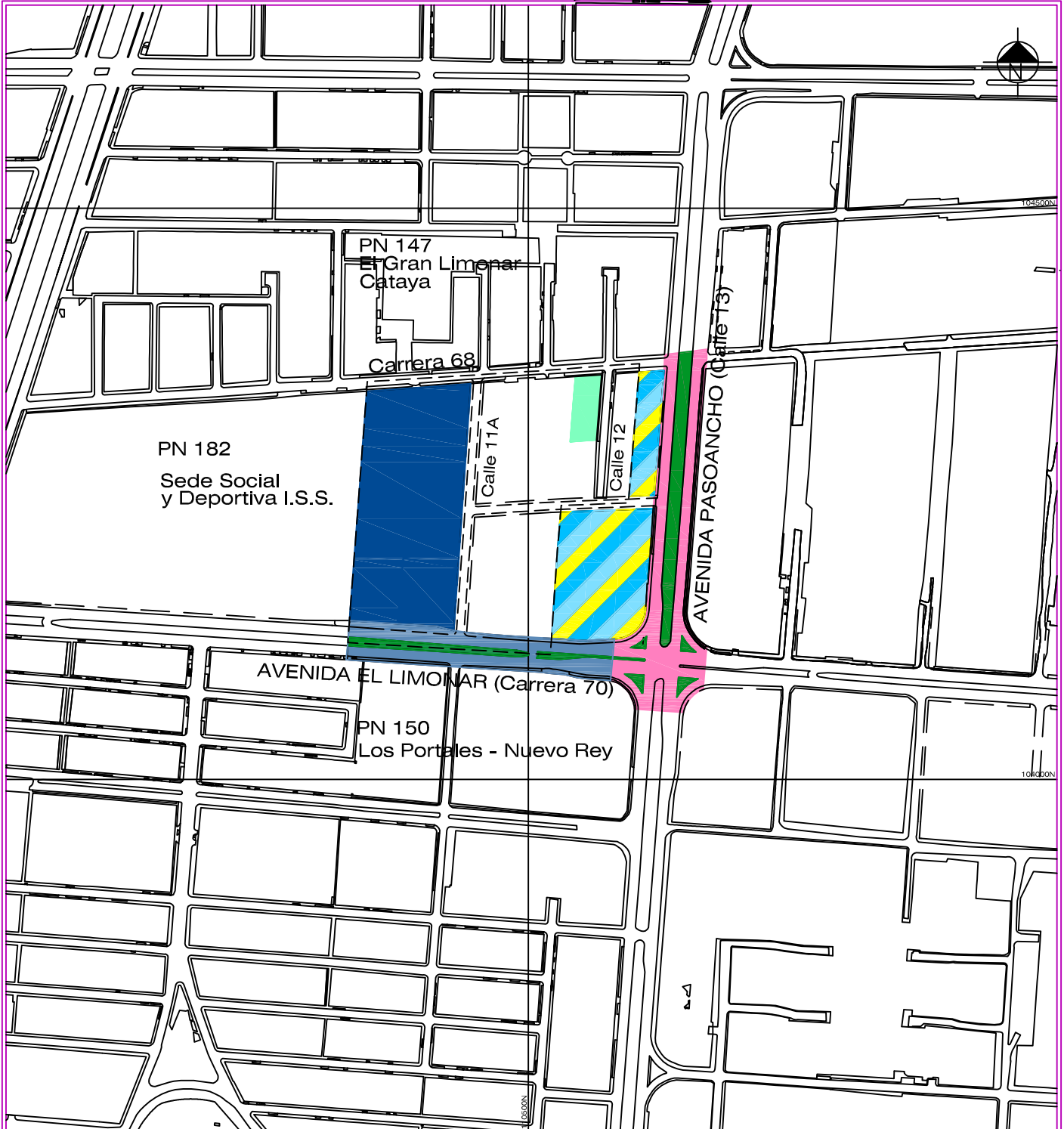


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-158-CDM
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 4.96
Barrio(s): Los Portales-Nuevo Rey(1785)	Hoja 1/9

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO**



CONVENCIONES				
<p><b>SISTEMA AMBIENTAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Area Protectora de Corrientes</li> <li> Area Cubierta con Arbolizacion</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> PTAAS</li> <li> PTAAR</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> Via Inter-Regional (VIR)</li> <li> Via Arterial Principal (VAP)</li> <li> Via Secundaria (VAS)</li> <li> Via Colectora (VC)</li> <li> Via 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 Vivienda</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-Immuneble</li> </ul>

Area de Actividad: Residencial Predominante RP      Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 158, 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-158-CDM
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 4.96
Barrio(s): Los Portales-Nuevo Rey(1785)	Hoja 2/9

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



Area de Actividad: Residencial Predominante RP

Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada CDM

\*La delimitación de este Polígono Normativo 158, 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-158 CDM
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha).</b> 4,96
<b>Barrio (s):</b> Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	<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: Existente de 4" sobre la calle 13 calzada occidental entre carrera 68 y 70, sobre la carrera 70 calzada occidental con calle 13.

\* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: Existe.

\* Servicio a Gas: Existe alimentado de la estación reguladora Capri (ubicada en el espacio público de la carrera 72 con calle 11A).

**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)

-Via Arteria Secundaria: Carrera 70

\* 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 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.

**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-158 CDM
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha).</b> 5,62
<b>Barrio (s):</b> Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	<b>Hoja</b> 4/9

### I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

##### Parqueaderos y Estacionamientos Públicos (Cont.)

\* 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.

##### **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 :** 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.

##### **Proyecto:**

- Parque local ubicado sobre la esquina de la carrera 68 con calle 12.

##### **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.

##### **Proyecto:**

- Corredor Pretroncal Autopista Pasoancho (calle13) entre carreras 68 y 70.

**PROGRAMA:** Consolidación de Avenidas Sectoriales

##### **Proyecto:**

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.

- Avenida sectorial carrera 70 entre las calles 11 y 13.

**PROGRAMA:** Consolidación de calles residenciales.

##### **Proyecto:**

- Calle residencial localizada sobre la carrera 68 entre calles 11 y 13.

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

##### **Proyecto:**

- Calle interconectora localizada sobre la calle 11 entre las carreras 68 y 70.

#### 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.

##### **Proyecto:**

- Equipamiento urbano existente entre las calles 11 y 11A con carreras 68 y 70.

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

##### **Proyecto:**

- Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la carrera 70 entre calles 11 y 11B.

#### 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 Arboreas (Art. 172)**

\* Se deberá preservar las especies arboreas existente, tanto en los espacios públicos como privados.

#### 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 :** Vial a Corto Plazo

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

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- 158 - CDM	
<b>Comuna :</b> 17	<b>Area del polígono Normativo (ha):</b>	4,96
<b>Barrio (s). Sector</b> Los Portales - Nuevo Rey (1785)		<b>Hoja</b> 5/9

**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:

\* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 30% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local y sectorial en los predios frente a las vía Arteria Secundaria. En este caso con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. De ámbito sectorial, en la Subárea 2, se permitirán los usos de carácter institucional. 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 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). No Presenta Subáreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Desarrollada por Agrupación en Conjunto Horizontal y No Agrupación en Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda. Se consolidará con Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual o Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por Agrupaciones en Conjunto Horizontal para otros usos de orden institucional. Se consolidará con los mismos sistemas de urbanización.

**3.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2
		AGRUPACIONES		NO AGRUPACIONES	AGRUPACIONES
		MULTIF.	UNIF.- BIF.	GENERAL	OTROS USOS - INST.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,43	0,80	0,50
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,60	1,50	...	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	3	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...			
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		6,00	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...		72,00	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso.			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros		Escalonado	
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros			
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 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.

**3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA**

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

**3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

\* El Polígono será receptor de derecho de construcción y desarrollo. 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 índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los índices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

**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-158 CDM
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha).</b> 4,96
<b>Barrio (s):</b> Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	<b>Hoja</b> 6/9

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

#### 3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

- \* Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 281 numeral 1 - 2 y 343 del POT, discriminadas así:
  - Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.
  - El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente.
- \* Cuando se adelanten Planes Parciales sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área 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 definan para cada Sub-área, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público. En la Sub-área 2 no se permiten subdivisiones prediales al Loteo Individual existente.
- \* Para el desarrollo de comercio, de ámbito sectorial, sobre la Carrera 70, los proyectos deben ser resueltos a manera de conjuntos o agrupaciones, no se permite este comercio en Loteo Individual.
- \* Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

#### 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.

##### 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.

**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-158 CDM
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha).</b> 4,96
<b>Barrio (s):</b> Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	<b>Hoja</b> 7/9

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

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

##### GENERALES

\* 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 POT.

\* 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 aprobadas con licencia de urbanización vigente o que hallan efectuado las cesiones de vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustándose a las normas de edificación señaladas en la presente ficha normativa.

\* 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.

\* Sobre la Cra 70 se permitirá incrementar hasta dos (2) pisos por liberación de espacio público.

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

\* Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

#### 4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

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

**a.** Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor o igual a la permitida en el tratamiento, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, conservando en el otro costado el aislamiento lateral requerido.  
Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.

**b.** Cuando exista un predio entre dos ( 2 ) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá 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 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.

\* En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del 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-158 CDM
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha).</b> 4,96
<b>Barrio (s):</b> Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	<b>Hoja</b> 8/9

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

**4.3. ANTEJARDINES (Cont.)**

\* 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.

\* En ninguna parte del Polígono 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 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 el Polígono se debe mantener libre el aislamiento posterior en la medida exigida, no se permite su construcción.

\* En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales

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

**4.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS.**

\* Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda.

\* Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.

\* En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso).

\* En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos de residente o visitante, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT.

\* Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones y adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.

\* Para el desarrollo de servicios y comercio, sobre la Carrera 70, los proyectos deberán plantear la solución de 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 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 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.



**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-158 CDM
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha).</b> 4,96
<b>Barrio (s):</b> Sector Los Portales - Nuevo Rey (1785)	<b>Hoja</b> 9/9

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

**4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS**

- \* En el polígono se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisotanos no podrán habilitarse 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 sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

**4.9. INDICES DE HABITABILIDAD**

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

**4.10. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.**

- \* Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16,00 m2
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2

\* 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 m

**4.11. ALTURA DE ENTREPISO**

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

**4.12. ALTILLOS**

- \* En los Conjuntos Horizontales existentes, las viviendas 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.

**4.13. 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.

**4.14. ASCENSOR**

- \* Toda edificación que desarrolle más de cinco 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