

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-163-RR
Comuna (s): 10	Area del Polígono Normativo (ha): 9.60
Barrio(s): Las Acacias(1005), San Cristobal(1015)	Hoja 1/9

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO**



CONVENCIONES				
<b>SISTEMA AMBIENTAL</b> Área Protectora de Corrientes Área Cubierta con Arbolización	<b>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</b> Infraestructura de Acueducto Tanque Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario <b>PTAR</b> Infraestructura de Energia Alta Tension 115kV Media Tension 13.2kV Subestacion Electrica Torres de Energia Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador	<b>SISTEMA VIAL</b> Via Inter-Regional (VIR) Via Arterial Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VC) Via Local Cicloruta Corredor Troncal del S.I.T.M. Interseccion con Espacio Publico	<b>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b> Espacio Publico Urbano Espacio Publico Sectorial Espacio Publico Local Equipamiento Urbano Existente Propuesto Equipamiento Sectorial Existente Propuesto Equipamiento Local Existente Propuesto Equipamiento SITM Propuesto Renovacion-liberacion de Ep. Urb y Eq. Sect.	<b>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</b> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Immuneble  CENTRALIDAD DE CUARTO ORDEN

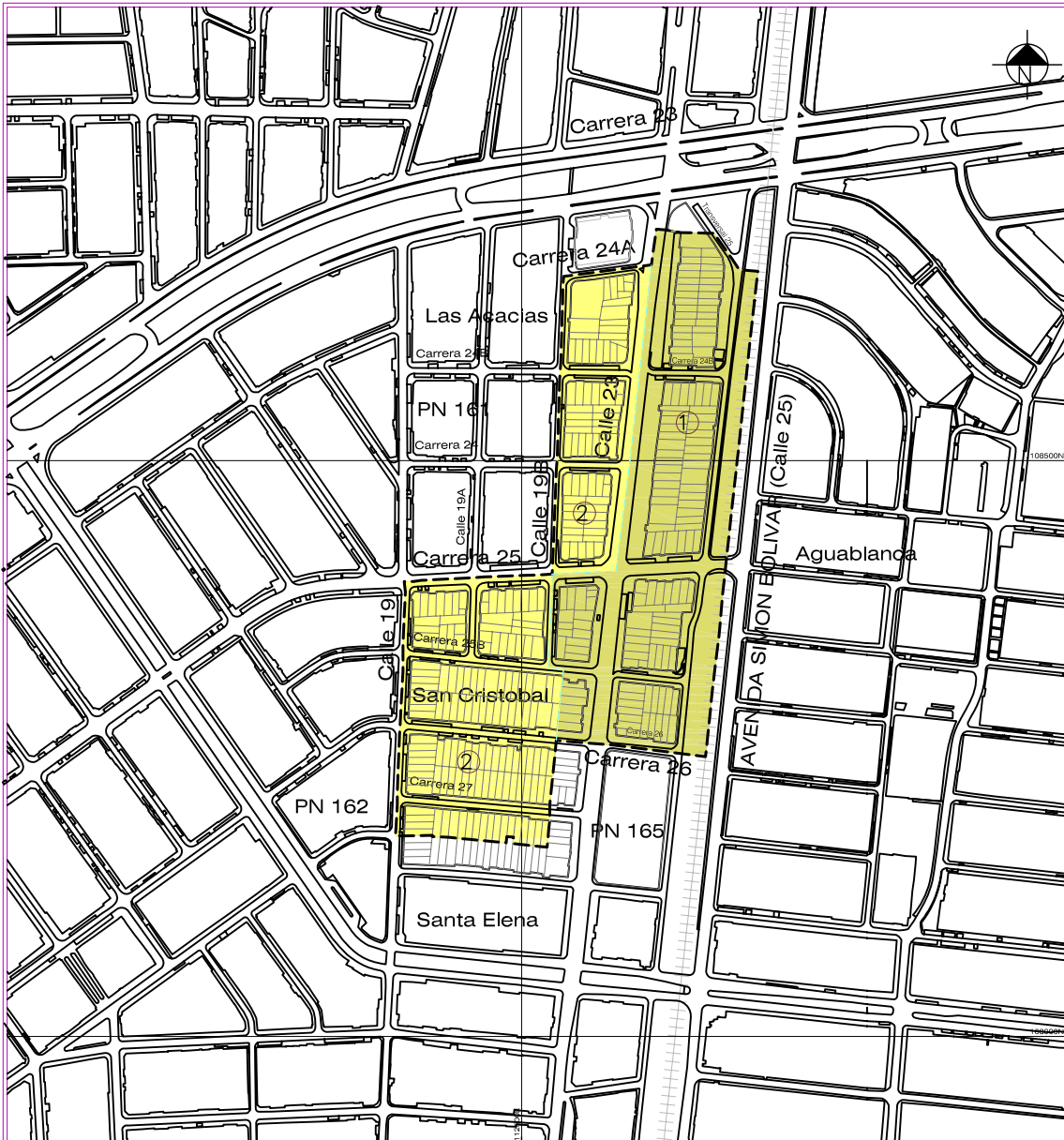
Area de Actividad: Mixto M Tratamiento: Renovacion por Redesarrollo RR

\*La delimitacion de este Poligono Normativo 163, 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-163-RR
Comuna (s): 10	Area del Polígono Normativo (ha): 9.53
Barrio(s): Las Acacias(1005), San Cristobal(1015)	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: Mixto M	Tratamiento: Renovacion por Redesarrollo RR
----------------------------	---

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 163, 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-163-RR	
<b>Comuna (s).</b> 10	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	9,60
<b>Barrio (s).</b> Sector San Cristóbal (1015), Sector Las Acacias (1005)		<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 2" sobre la carrera 25 calzada norte entre calle 19B y 23. Sobre la calle 23 con carrera 25 calzada norte.

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

\* Servicio a Gas: Existe alimentado de la estación reguladora El Dorado (ubicada en el espacio público de la calle 16 con carrera 44).

**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 interregional: Calle 25

.-Arterias principal: Calle 23

.-Vías Colectoras: Calle 19

\* Antejardines: VIR, VAP, VAS y VC = 5.00 metros. VL = Existentes y/o 3.50 metros..

\* 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): Diag. 23 con Calles 23, 25, 26.

\* 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.

**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-163-RR	
<b>Comuna (s).</b> 10	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	9,60
<b>Barrio (s).</b> Sector San Cristóbal (1015), Sector Las Acacias (1005)		<b>Hoja</b> 4/9

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

**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 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 Pre-Troncal : Par Vial - Calle 25

**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 :** Desarrollo de Espacios Públicos Lineales de Protección de la Línea Férrea, del ámbito urbano.

Este programa propone para los espacios públicos de protección de Línea Férrea, del ámbito urbano: su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de andenes, senderos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

**Proyecto:**

- Parque Lineal Línea Férrea Cali - Popayán entre carreras 23 y 26.

**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 24A con calle 19B.

**PROGRAMA:** Renovación por Redesarrollo de Parques del ámbito urbano.

Este programa propone liberar espacio público para la aparición de Parques del ámbito urbano, mediante una operación de Renovación por Redesarrollo del tamaño de cuatro manzanas, que involucre: su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de andenes, senderos, zonas duras y blandas, arborización, amoblamiento y señalización.

**Proyecto:**

- Parque urbano lineal ubicado sobre la calle 25 entre las carreras 23 y 26.

**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 calle 25 entre carreras 23 y 26.

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

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

**Proyecto:**

- Calle comercial calle 23 entre carreras 24A y 26.

**PROGRAMA:** Consolidación de calles residenciales.

**Proyectos:**

- Calle residencial localizada sobre la carrera 25 entre calles 19 y 23.

- Calle residencial localizada sobre la calle 19 entre carreras 25 y 2

**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-163-RR	
<b>Comuna (s).</b> 10	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	9,60
<b>Barrio (s).</b> Sector San Cristóbal (1015), Sector Las Acacias (1005)		<b>Hoja</b> 5/9

**I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**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 Centralidades de Cuarto orden.

**Proyecto:**

- Centralidad de cuarto orden localizada en los predios con fachada sobre la calle residencial ubicada sobre la carrera 25 entre calles 19 y 19A. Se propone la consolidación y mejoramiento de los equipamientos locales y sectoriales existentes y se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo de vida ciudadana.

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

**Proyecto:**

- Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la calle 23 entre carreras 24A y 26.

**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 preservar las especies arbóreas existente, 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

**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-163 - RR
<b>Comuna (s):</b> 10	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 9,60
<b>Barrio (s) :</b> Sector San Cristóbal (1015), Sector Las Acacias	
<b>Hoja</b> 6/9	

## II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

### 2.1. AREA DE ACTIVIDAD

\* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

### 2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Vivienda y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

\* En el Polígono, frente a las vías Arterias Principal y Colectora, se permitirán los usos de ámbito sectorial, correspondientes a la columna Area Actividad MIXTA de la matriz de clasificación y jerarquización de usos en soluciones de conjunto. Los usos de ámbito Local aplican frente a vías Locales y en loteo individual siempre y cuando no generen impactos sociales, urbanísticos y ambientales. Los usos de ámbito Local y Sectorial aplican en los predios con fachada sobre la calle residencial ubicada sobre la carrera 25 entre calles 19 y 19A, dirigidas a conformar la Centralidad de 4o. Orden o Barrial. No aplican los códigos 5020, 5040, 5512 y 5530. El Equipamiento Básico Comunitario deberán 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. En Loteo Individual solamente se permite usos comerciales o de servicios de ámbito local que no 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 Urbanística (Art. 284, 285). Presenta dos Subáreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual con usos comerciales y de vivienda. Se le permitirá construir hasta dos pisos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se están generando con los usos complementarios a la Galería y la potencialidad que generaría el STM. Se requiere un proceso de Renovación por Redesarrollo.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual de vivienda entre uno y tres pisos. Se le permitirá construir hasta tres (3) pisos, requiere un proceso de Renovación por Rehabilitación.

### 3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		NO AGRUPACIONES	NO AGRUPACIONES
		GENERAL	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	TRES (3) PISOS O 9 METROS FRENTE A LA CALLE 23 DE LA SUBAREA 2.	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6,00	6,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	72,00	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 metro:	

(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 compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

### 3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

\* Los lotes vacantes localizados en sectores desarrollados del suelo urbano, 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 útil 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-163-RR	
<b>Comuna (s).</b> 10	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	9,60
<b>Barrio (s).</b> Sector San Cristóbal (1015), Sector Las Acacias (1005)		<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 podrán desarrollarse los sistemas de No Agrupaciones en solución de Conjunto en Loteo Individual y Loteo Individual 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.

\* Para el desarrollo de comercio de ámbito sectorial, los proyectos deben ser resueltos a manera de conjuntos o agrupaciones, no se permite este comercio en Loteo Individual.

#### 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.

\* Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se regirán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

### IV. NORMAS GENERALES

#### 4.1. ALTURAS.

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

\* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme 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 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.

\* 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.

**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-163-RR	
<b>Comuna (s).</b> 10	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	9,60
<b>Barrio (s).</b> Sector San Cristóbal (1015), Sector Las Acacias (1005)		<b>Hoja</b> 8/9

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

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

- \* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.
- \* En ninguna de las sub-áreas 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. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación.
- \* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- \* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y 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

- \* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja, 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 unidad de vivienda.
- \* Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- \* Para otros usos diferentes a la vivienda, se debe remitir a lo exigido en el Artículo 366.
- \* 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 (adiciones o ampliaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.
- \* 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.
- \* Para el desarrollo de comercio y servicios , sobre la Calle 23 y 25, 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.
- \* 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 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 Subáreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos 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.



**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-163-RR	
<b>Comuna (s).</b> 10	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	9,60
<b>Barrio (s).</b> Sector San Cristóbal (1015), Sector Las Acacias (1005)		<b>Hoja</b> 9/9

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

**4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS (Cont.)**

- \* 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 interior, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

**4.9. CHAFLANES**

- \* En las vías vehiculares que posean antejardín no se exigirá 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 de tres con cincuenta (3,50), 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 igual 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 modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán 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 LINDEROS**

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

**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