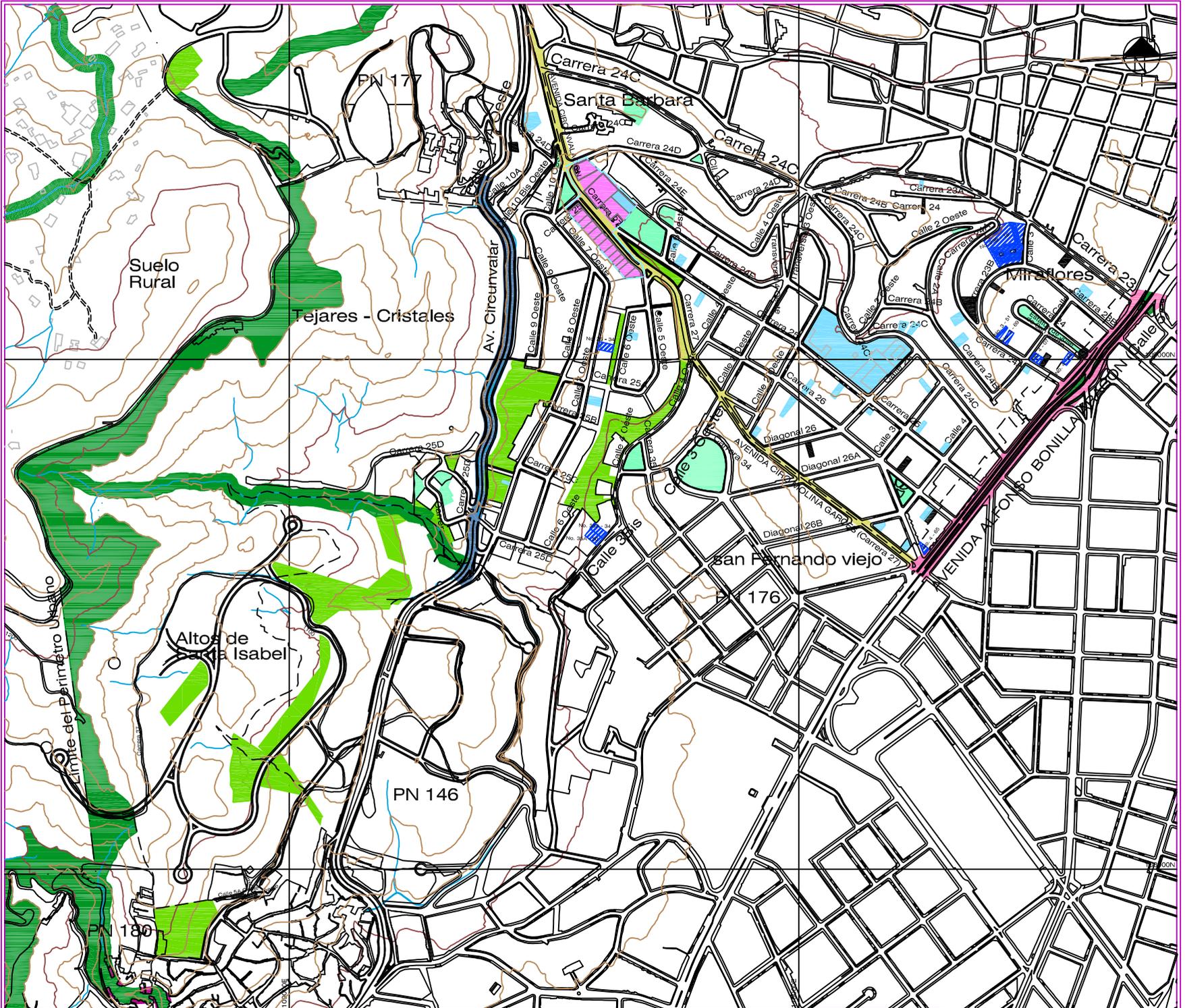


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Sur Occidental	Código del Polígono Normativo: PCSO-PN-175-PAM
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 140.50
Barrio(s): San Fernando Viejo(1910), Miraflores(1911), Santa Barbara(1982), Sector Altos de Santa Isabel(1981) Tejares-Cristales(1983)	
	Hoja 1/11

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO**



CONVENCIONES		Límite Perímetro Normativo		Escala 1:10000					
<b>SISTEMA AMBIENTAL</b> Área Protectora de Costes Área Cubierta con Arbolización		<b>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</b> Infraestructura de Acueducto Tanque Estación de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estación de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario PTAR Infraestructura de Energía Alta Tension 115KV Media Tension 13.2KV Subestacion Electrica Torres de Energía Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador		<b>SISTEMA VIAL</b> Via Inter-Regional (VIR) Via Arteria 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		<b>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</b> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuos y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Immueble CENTRALIDAD DE CUARTO ORDEN	

Area de Actividad: Residencial Neto RN

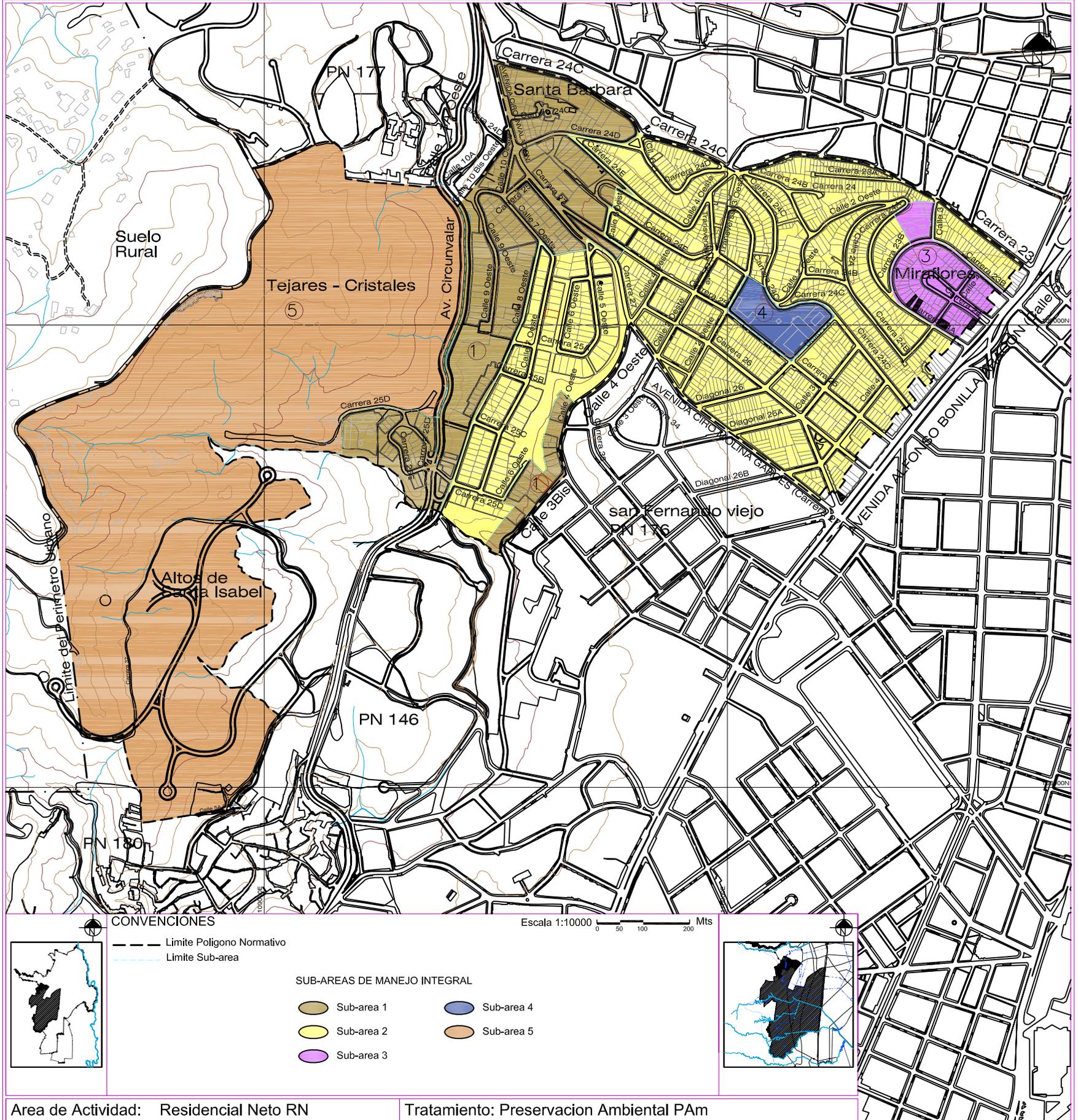
Tratamiento: Preservacion Ambiental PAM

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 175, 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-175-PAM
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 140.50
Barrio(s): San Fernando Viejo(1910), Miraflores(1911), Santa Barbara(1982), Sector Altos de Santa Isabel(1981) Tejares-Cristales(1983)	
	Hoja 2/11

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



\*La delimitación de este Polígono Normativo 175, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

**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 -175 PAm
<b>Comuna (s) :</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 140,50
<b>Barrio (s) :</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)	
<b>Hoja</b> 3/11	

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.1. SISTEMA AMBIENTAL

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

- \* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42).
- \* Áreas forestales protectoras de corrientes de agua (Art. 45). Presencia de quebradas, franjas mínimas de 15 mts de ancho a cada lado medidos desde el eje de los cauces.

### 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), Avenida de Los Cerros
    - .-Vía Colectora: Cra. 27.
  - \* Antejardines: VAS y VC = 5.00 metros; VL = Existentes./ 3,50 mts.
  - \* Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3)
  - \* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño.
  - \* Área de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.
  - \* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.
  - \* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).
  - \* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341):El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los ríos, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.
  - \* 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.

**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 -175 PAm
<b>Comuna (s).</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 140,50
<b>Barrio (s).</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)	
<b>Hoja</b> 4/11	

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

#### **Parqueaderos y Estacionamientos Públicos**

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

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

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

#### **Sistema de Transporte de Pasajeros**

\* Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109,110,111,112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento COMPE 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:** Preservación Ambiental de Espacios Públicos de Protección de Laderas del ámbito urbano.

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

#### **Proyectos:**

- Parque de borde Altos de Santa Isabel-Tejares-Cristales, entre la línea del perímetro urbano que actúa como límite oeste del polígono y las curvas de nivel 1180 y 1160 (Ver plano de Sistemas Estructurantes), con los límites norte y sur del polígono.

**PROGRAMA:** Desarrollo de Espacios Públicos Lineales sobre el Area Forestal Protectora de Quebradas del ámbito sectorial.

Este programa propone para los espacios públicos lineales de las Quebradas de ámbito sectorial, su diseño urbano y paisajístico, y, su construcción dotándolos de vías marginales, andenes, senderos paisajísticos, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización.

#### **Proyectos:**

- Parques Lineales de las Quebradas y cuerpos de agua existentes al interior del polígono.

**PROGRAMA :** Desarrollo de Parques Sectoriales y Locales.

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

#### **Proyectos:**

- Parques sectoriales y locales desarrollados como cesión pública de la subárea 5.

**PROGRAMA:** Consolidación de Parques Sectoriales.

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

#### **Proyectos:**

- Parque sectorial ubicado entre la Av. Circunvalación y la calle 8 oeste con carreras 25A y 25D.

- Parques sectoriales ubicados entre las calles 6 oeste y 4 oeste con carreras 25D y 27.

- Parque sectorial, de forma triangular, ubicado entre la Av. Circunvalación y la carrera 25 con calle 5 oeste.

- Parque sectorial ubicado sobre la calle 6 oeste con carrera 25A.

**PROGRAMA:** Consolidación de Parques Locales.

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

#### **Proyectos:**

- Parque local, de forma triangular, ubicado sobre la esquina de la calle 10 Oeste con carrera 25.

- Parque local, de forma triangular, ubicado sobre la esquina de la calle 6 Oeste con carrera 24D.

- Parque local, de forma triangular, ubicado sobre la esquina de la calle 4° con carrera 26.

- Parque local ubicado sobre la esquina de la calle 6 Oeste con carreras 24F y 25.

- Parque local ubicado sobre la esquina de la calle 6 Oeste con carreras 24E y 24F.

- Parque local ubicado sobre la carrera 24C entre Av. Circunvalar y calle 6 oeste.

- Parque local, en forma de herradura, ubicado sobre la carrera 24 entre calles 5° y 4°.

#### **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.

**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 -175 PAm
<b>Comuna (s).</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 140,50
<b>Barrio (s).</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)	<b>Hoja</b> 5/11

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

**Proyecto:**

- Avenida principal Circunvalar, entre calle 10A oeste y carrera 26.

**PROGRAMA:** Consolidación de Avenidas Sectoriales.

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

**Proyecto:**

- Avenida sectorial Circunvalación, entre carrera 24C y la calle 5°.

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

**Proyectos:**

- Calle interconectora localizada sobre la calle 3 oeste entre las carreras 23 (Siete Esquinas) y 27.
- Calle interconectora localizada sobre la diagonal 26A-transversal 3° entre la carrera 27 y la calle 5°.
- Calle interconectora localizada sobre la carrera 25 bis-calle 6 oeste-carrera 25C entre las carreras 25D y 27.
- Calle interconectora localizada sobre la carrera 23 entre la Av. Circunvalación y calle 5°.
- Calle interconectora localizada sobre la calle 7 oeste entre las carreras 25 y 25bis.

**PROGRAMA:** Consolidación de calles residenciales.

**Proyectos:**

- Calle residencial localizada sobre la carrera 24C entre calles 3 oeste y 5°.
- Calle residencial localizada sobre la carrera 25 entre calles 6 oeste y 5°.
- Calle residencial localizada sobre la calle 8 oeste entre carrera 26 y calle 7 oeste.
- Las calles residenciales en forma de herradura del Barrio Miraflores.
- Las calles residenciales en forma de herradura de Altos de Santa Isabel.

### 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 sectorial.

**Proyecto:**

- Equipamiento sectorial existente entre las calles 2 oeste y 2B con carreras 24C y 25.
- Equipamiento sectorial existente en la esquina de la calle 3 con carrera 23B.
- Equipamientos sectoriales existentes en los predios sobre calles locales, al interior del polígono.

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

**Proyecto:**

- Equipamientos locales existentes en los predios sobre calles locales, al interior del polígono.

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

**Proyectos:**

- Centralidad de cuarto orden localizada en los predios con fachada sobre el parque local ubicado sobre la calle 4° con carrera 26 y transversal 3°. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo de vida ciudadana.

- Centralidad de cuarto orden localizada en los predios con fachada sobre el parque local ubicado sobre las calles 6 oeste y 10 oeste entre carreras 24F y 27 y viceversa. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito sectorial y local, y, comercio de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo de vida ciudadana.

- Centralidad(es) de cuarto orden localizada(s) en los predios con fachada sobre los parques sectoriales y locales a desarrollar al interior del polígono, sobre vías locales, en la Subárea 5. Se permite la localización de equipamientos colectivos de ámbito local y comercio al detal de ámbito vecinal, buscando desarrollar Núcleo(s) de vida ciudadana.

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

**Proyectos:**

- Equipamiento sectorial y local, ubicado sobre los predios que colindan con la Av. Circunvalación entre carrera 24C y calle 5°.
- Equipamiento sectorial y local, ubicado sobre los predios que colindan con la Av. Circunvalar entre carrera 26 y calle 10 oes.
- Equipamientos sectoriales y locales, ubicados sobre el parque de borde Altos de Santa Isabel-Tejares-Cristales, en un área que no supere el tres por ciento (3%) del área neta del mismo.

### 1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

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

**Especies Arbóreas (Art. 172)**

- \* Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados

**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 -175 PAm
<b>Comuna (s).</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 140,50
<b>Barrio (s).</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)	<b>Hoja</b> 6/11

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL (Cont.)

#### Patrimonio Urbano Arquitectónico.(Art. 173)

\* Inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial: Inmuebles destinados originalmente al uso Institucional:

.-Centro educativo Miraflores Comfandi Calle 3 # 23B-18.

\* Inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial: Inmuebles destinados originalmente al uso residencial:

Barrio Tejares:

.- Calle 3 Oeste Nos. 35A-34 y 35A-50 (corregir estos dos con Calle 3Bis.); Calle 7 Oeste # 25-

Barrio Miraflores:

.-Cra. 24 # 4-44; Cra. 24A Nos. 3-69; 3-51 y 4-07

Barrio San Fernando

.-Transversal 32 # 4-65 (Corredor Calle 5) y Transv. 32 # 26A-26 (No existe dirección).

\* Recintos

Parque Miraflores : Calle 4 entre Cras 23B y 24.

\* Estatuas , Monumentos y Fuentes:

.-José de San Martin : Calle 5 con Cra 24.

**De las normas generales para áreas de interés patrimonial, los Inmuebles Aislados de Interés Patrimonial y para la Protección de Recintos y de los Hitos Urbanos.**

#### Normas Generales para la Protección de los Recintos Urbanos. (Art. 181)

\* Parque Miraflores: altura máxima: 2 pisos.

### 1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

**PROGRAMA :** Consolidación Urbana

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

**PROGRAMA :** Mejoramiento de Laderas

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

Mejoramiento y recuperación de las laderas de los cerros

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

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

Arborización de los Cerros

Recuperación y mejoramiento de las márgenes de las quebradas menores

Mitigación de la erosión de los cerros

\* 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> PCSO - PN -175 - PAm		
<b>Comuna (s):</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>		140,5
<b>Barrio (s) :</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)			<b>Hoja</b> 7/11

**II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**2.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Area de Actividad Residencial Neta. (Arts. 257 y 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 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local o vecinal, deberán desarrollarse en los predios con fachada sobre el parque local ubicado sobre la calle 4° con carrera 26 y transversal 3°, en los predios con fachada sobre el parque local ubicado sobre las calles 6 oeste y 10 oeste entre carreras 24F y 27 y viceversa, en los predios con fachada sobre los parques sectoriales y locales a desarrollar al interior del polígono, sobre vías locales, en la Subárea 5, dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial. De ámbito sectorial o local frente a la Vías Arteria Secundaria Calle 1 (Ave. Circunvalación), Avenida los Cerros y Colectora Carrera 27A. En estos casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. En la Sub-área 4 continuará el uso institucional, sometiéndose al Esquema Básico de Implantación.

\* 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 solo se permite usos de ámbito Local que no caucen impactos urbanos, sociales y ambientales.

\* Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, permitiéndosele reformas que no implique aumento de área construida.

\* 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:** Preservación Ambiental (Art. 303). Presenta Cinco Subáreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** Desarrollada por No Agrupaciones en Loteo Individual y algunas Agrupaciones en Conjunto Vertical, para vivienda y otros usos. Se debe consolidar con Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual o Solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual. Se consolidará con el mismo sistema para vivienda. En las casas de interés patrimonial se debe conservar la altura original

\* **Subárea 3:** Desarrollada por No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual para vivienda y otros usos, se busca su Preservación Urbanística con el mismo sistemas de urbanización en sus dos (2) pisos por estar en el marco del Recinto Parque Miraflores.

\* **Subárea 4:** Desarrollada en Agrupaciones de Conjuntos Verticales u Horizontales Institucionales. Se deben conservar las alturas existentes, en especial el Centro educativo Miraflores de Comfandi considerado de Interés Patrimonial.

\* **Subárea 5:** Por Desarrollar en Agrupaciones de Conjuntos Verticales u Horizontales y No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual o solución de Conjunto en Loteo Individual en edificación aislada para vivienda.

El asentamiento irregular que aun no esta consolidado debe realizar un Programa de Reordenamiento para definir su reubicación o normalización que se ajuste a la normatividad establecida para está subárea.

\* Solo aplica el Plan Parcial en la Subárea 5

**3.2. APROVECHAMIENTOS<sup>(1)</sup>**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)										
		SUB-AREA 1				S-A 2	S-A 3	S-A 4	SUB-AREA 5			
		AGRUPACIONES			NO AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP.	AGRUP.	AGRUPACIONES		NO AGRUP.	
		MULTIF.	UNI-BIF.	OTROS USOS	GRAL	GRAL	GRAL	O. USOS INST.	MULTIF.	UNI-BIF.	GRAL	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,43	0,60	0,80	0,80	0,80	0,60	0,30	0,35	0,30	
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,50	...	1,50	...	...	...	...	1,50	1,05	...	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	3	5	5	3	2	EXIST.	5	3	5	
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	TRES (3) PISOS o 9 METROS EN LA CALLE 1(AV. CIRCUN.) Y CRA 27										
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...			12,00	12,00	12,00	...	...		25,00	
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...			252,00	252,00	252,00	...	...		1000,00	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso.							5.00 Mts a partir del primer piso.			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 ml.			Escalonado				5.00 Mts a partir del primer piso.			
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 ml.										
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 ml.			Desde el primer piso							

(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

**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 -175 PAm
<b>Comuna (s) :</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 140,50
<b>Barrio (s) :</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)	
<b>Hoja</b> 8/11	

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

**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**

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

-Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.

-El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente.

\* En las Sub-áreas 1, 2, 3 y 4, 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)

**3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR**

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

**3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION**

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

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

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

**3.8. 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.

**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 -175 PAm
<b>Comuna (s) :</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 140,50
<b>Barrio (s) :</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)	
<b>Hoja</b> 9/11	

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

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

##### GENERALES (Cont.)

- \* En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda.
- \* Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles.
- \* En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m<sup>2</sup> y lado menor de 2 metros.

##### ESTACIONAMIENTOS

- \* Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:
  - .-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.
  - .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda
  - .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
  - .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda
- \* En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

#### 3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL 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 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.
- \* Este Polígono por ser de Preservación Ambiental se mantiene el sistema de urbanización, y el Loteo Individual existente no genera áreas y frentes inferiores a las establecidas para VIS, para construcción por gestión individual, por tanto no aplica la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM..

### IV. NORMAS GENERALES

#### 4.1. ALTURAS.

- \* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.
- \* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público conforme a lo establecido en el Artículo 389.
- \* Los inmuebles aislados de interés patrimonial, deben preservar las condiciones arquitectónicas y volumétricas, no se permiten adiciones de área construida o pisos, solamente obras de mantenimiento y conservación. Las edificaciones colindantes, un (1) predio a su alrededor, deben realizar empate volumétrico a la altura en que se encuentre el Inmueble de Interés Patrimonial.
- \* El Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico debe evaluar la situación de los inmuebles del Polígono, porque en uno la dirección no existe (Tr.32 No.26a-26) y se debe corregir la dirección a dos inmuebles los cuales quedarían así: Calle 3Bis No. 35A-34 y 35A-50.
- \* 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. En la Sub-área 1, 2, 3 y 5, cuando las dos edificaciones colindantes tengan alturas superiores a las permitidas para el tratamiento respectivo, la nueva edificación podrá plantear empate volumétrico con las edificaciones vecinas en la altura en que se encuentren, dejando un aislamiento lateral de 3,00 metros sobre la edificación de menor altura.
  - d. Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

#### 4.3. ANTEJARDINES

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

**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 -175 PAm
<b>Comuna (s) :</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 140,50
<b>Barrio (s) :</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)	
<b>Hoja</b> 10/11	

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

**4.3. ANTEJARDINES (Cont.)**

- \* 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 las vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.
- \* En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
- \* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.
- \* Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.
- \* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.
- \* 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: Será el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts. con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza.
- \* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- \* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

**4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS**

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

**4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

- \* En el Polígono se debe mantener el aislamiento posterior en la medida exigida. Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.
- \* Frente a la carretera a Cristo Rey se debe dejar un aislamiento de 30 metros desde el borde de carretera para proteger las visuales a la ciudad.
- \* En la Sub-área 5, se exigirán los aislamientos de cinco (5) metros desde el nivel natural del terreno.
- \* En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales

**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.
- \* Se exceptúan de la exigencia de parqueaderos, los predios ubicados en zonas de interés patrimonial, los inmuebles aislados de interés patrimonial y Monumentos Nacionales.
- \* En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso).
- \* En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos de residente o visitante, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT.
- \* Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones o adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.

**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 -175 PAm
<b>Comuna (s).</b> 19 - 20	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 140,50
<b>Barrio (s).</b> Sector Santa Bárbara (1982) Tejares Cristales (1983) sector Altos de Santa Isabel (1981), sector San Fernando Viejo (1910), sector Miraflores (1911), sector Belén (2005)	
<b>Hoja</b> 11/11	

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

**4.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS.(Cont.)**

- \* 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 paraquedero 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 parqueadero visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- \* Para el desarrollo de servicios y comercio, sobre las Vías Arterial Secundaria y Colectora, 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 municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

**4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS**

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

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 efectuen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml

**4.11. ALTURA DE ENTREPISO**

- \* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sotanos 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 edificaciones pueden 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.

**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 2011