

4132.C.22.1-

009035  
29 JUL. 2009

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

## CIRCULAR

### POLÍGONO NORMATIVO PCSO-PN-177 RMI-IC

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que mediante Acuerdo 115 de 2003, se adoptaron las fichas normativas de los polígonos normativos de la Pieza Urbana de la Ciudad Sur Occidental, en el polígono PCSO-PN177 RMI-IC, sub-área 1, se permite el desarrollo de vivienda en No Agrupación, según el punto **3.1. Tratamiento y Sub-áreas de Manejo**.

Que en el punto **3.7. Sistemas de Urbanización**, se estableció que: "*En este Polígono el loteo existente se permite el desarrollo de vivienda en loteo individual y Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal*".

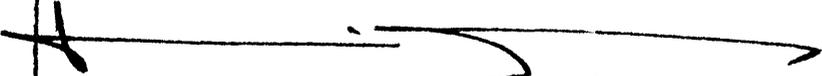
Que en esta Pieza Urbana y para igual Tratamiento, se establecieron aprovechamientos para el desarrollo de Agrupaciones en unifamiliar, bifamiliar y multifamiliares.

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo

009035

12 9 JUL. 2009

Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, ajusta la ficha normativa del polígono normativo PCSO-PN-177 RMI-IC, sub-área 1, permitiendo Agrupaciones en multifamiliar, con un Índice Máximo de Ocupación de 0.30, Agrupaciones en unifamiliar y bifamiliar un Índice Máximo de Ocupación de 0.43, y una altura máxima de tres (3) pisos.

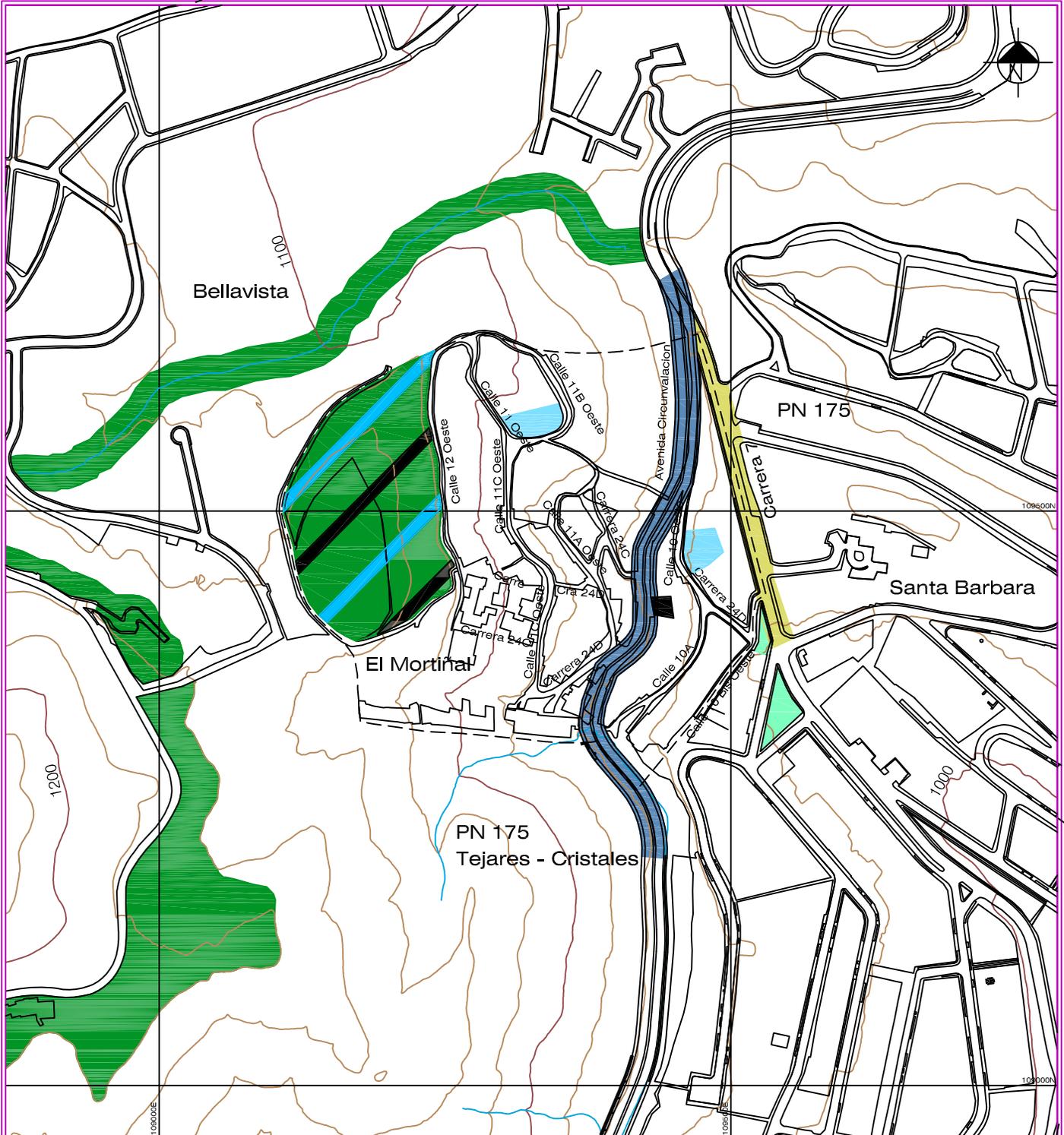
  
**JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ**  
Director  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

  
Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado  
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos

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-177-RMIIC
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 12.20
Barrio(s): El Mortiñal(1917)	Hoja 1/10

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO**



CONVENCIONES				
<p><b>SISTEMA AMBIENTAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Área Protectora de Corrientes</li> <li> Área Cubierta con Arbolización</li> </ul>	<p><b>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infraestructura de Acueducto</li> <li> Tanque</li> <li> Estacion de Bombeo</li> <li> Infraestructura de Alcantarillado Pluvial</li> <li> Estacion de Bombeo</li> <li> Infraestructura de Alcantarillado Sanitario</li> <li> PTAIR</li> <li> PTAIR</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 Arteria 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> Propuesto</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-Immune</li> </ul>

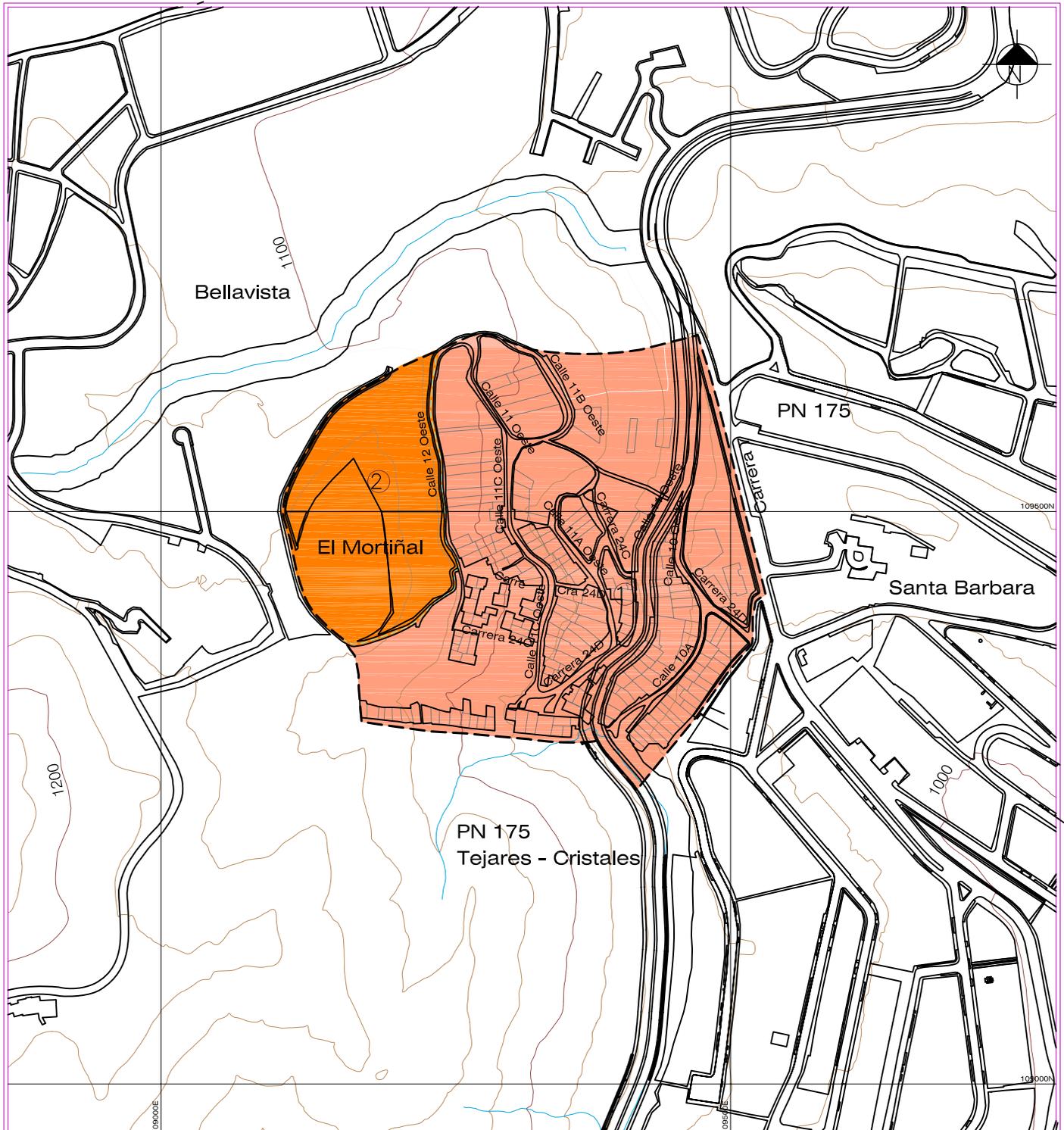
Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC
--	---

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 177, 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-177-RMIIC
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 12.21
Barrio(s): El Mortiñal(1917)	Hoja 2/10

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



**CONVENCIONES**

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

Escala 1:5000

0 25 50 100 Mts

**SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL**

Sub-area 1  
 Sub-area 2

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervencion Complementaria RMI-IC
--	---

\*La delimitación de este Polígono Normativo 177, 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-177 RMI IE
<b>Comuna (s) :</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha) :</b> 12,20
<b>Barrio (s) :</b> Sector Tejares-Cristales (1983) Barrio El Mortiñal (1917)	<b>Hoja</b> 3/10

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.1. SISTEMA AMBIENTAL

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

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

### 1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

**Servicio de Acueducto**

\* Infraestructura de Acueducto existente.

**Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario**

\* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente.

\* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente

**Servicio de Aseo**

\* Servicio de Zona Sur

**Servicio de Energía**

\* Infraestructura de Energía existente.

**Servicio de Gas**

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

**Servicio Telefónico**

\* Infraestructura de Teléfonos existente.

**Normas Aplicables**

\* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59.

\* Aislamientos: Artículo 60.

\* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379.

\* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252.

\* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413.

**Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.**

### 1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

**Subsistema Vial**

**Vías Vehiculares**

\* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)

.-Vía Arterial Secundaria: Av. Circunvalación

.-Vía Colectora: Cra. 27.

\* Antejardines: VAS y VC = 5.00 metros; VL(VIS) = 2,50 mts. VP(peatonal-ladera)=1,50 mts.

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

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

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

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

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

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

\* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91). El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139). Sección de las Vías Peatonales en Ladera = 4,00 mts. con un (1) metro de zona blanda al centro. ??

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

**Cruces Peatonales**

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

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

<b>Pieza Urbana :</b> Ciudad Sur Occidental	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCSO-PN-177 RMI IE
<b>Comuna (s) :</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha) :</b> 12,20
<b>Barrio (s) :</b> Sector Tejares-Cristales (1983) Barrio El Mortiñal (1917)	<b>Hoja</b> 4/10

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

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

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

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

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

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

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

#### **Programas y Proyectos**

\* Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

### 1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

#### **Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos**

**PROGRAMA :** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos de Protección de Cimas del ámbito urbano.

Este programa propone para el Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Espacios Públicos de Protección de Cimas 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, miradores, ciclorutas, zonas blandas y duras, arborización, amoblamiento y señalización, buscando convertirlos en bordes urbanos.

#### **Proyecto:**

- Parque de borde-mirador El Mortiñal, localizado entre la línea del perímetro urbano que actua como límite occidental del polígono y la calle 12 Oeste.

#### **Subsistema de Elementos de Movilidad**

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

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

#### **Proyecto:**

- Avenida principal Circunvalación, entre calles 10A oeste y 11 oeste.

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

#### **Proyecto:**

- Calle interconectora localizada sobre la calle 11 oeste-carrera 24C- calle 11A oeste-carrera 24D-calle 11C oeste-calle 12 oeste entre la Av. Circunvalación y el parque de borde-mirador El Mortiñal.

### 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 sobre la esquina de la calle 10 oeste con carrera 24D .

- Equipamiento sectorial existente sobre la esquina de la calle 11B oeste con calle 11C oeste.

**PROGRAMA:** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Equipamientos Propuestos del ámbito sectorial y local.

#### **Proyecto:**

- Equipamientos urbanos y sectoriales, ubicados sobre el parque de borde-mirador El Mortiñal, en un área que no supere el tres por ciento (3%) del área neta del mismo.

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

#### **Proyecto:**

- Equipamiento sectorial y local, localizado sobre los predios que colindan con la Av. Circunvalación entre calles 10A oeste y 11 oeste.

### 1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

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

#### **Especies Arboreas (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-177 RMI IE
<b>Comuna (s) :</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha) :</b> 11,89
<b>Barrio (s) :</b> Sector Tejares-Cristales (1983) Barrio El Mortiñal (1917)	<b>Hoja</b> 5/10

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 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 vacios 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

Mejoramiento integral de los asentamientos de desarrollo incompleto con riesgo mitigado a bajo.

**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

**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-177 RMI IE	
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b>	12,2
<b>Barrio (s) :</b> Sector Tejares-Cristales (1983) Barrio El Mortiñal (1917)		<b>Hoja</b> 6/10

## II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

### 2.1. AREA DE ACTIVIDAD

\* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258 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 30% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito sectorial o local frente a la Vías Arteria Secundaria y Colectora. En este caso con los usos que aplican en la columna respectiva de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. 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 esten 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 Masivo.

## III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

### 3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

**Tratamiento :** Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante (Arts. 305, 306, 308 y 309). Este tratamiento comprende el barrio El Mortiñal y un sector de Tejares Cristales, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando zona de alto riesgo. Se busca solucionar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de reordenamiento y reequipamiento. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Se tiene dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

\* **Subarea 1:** Desarrollada por No Agrupaciones en Loteo Individual con algunos asentamientos irregulares. Se orienta a reordenarlos y/o a reequiparlos para completar y consolidar tanto urbanística como edificatoriamente los procesos ya iniciados conducentes a acondicionar su conveniente articulación e integración a la ciudad. Los aprovechamientos aplican para los predios que hallan tenido regularización o inicien procesos urbanísticos para No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda.

\* **Subarea 2:** Los lotes que se localizan en las zonas que se proyecte incorporar para parques o espacio público, o que esten en zonas de alto riesgo se deben reubicar, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización.

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

VARIABLES	CON PROGRAMA DE REORDENAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA - 1	SUB-AREA - 2
		NO AGRUPACIONES	NO AGRUPACIONES
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6,00	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	72,00	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta el quinto piso no se exige.	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o.piso = 0,00 metros Del 3o. al 5o.piso = 3,00 metros	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.); (\*) No aplican los Planes Parciales.

### 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.

**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-177 RMI IE
<b>Comuna (s) :</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha) :</b> 12,20
<b>Barrio (s) :</b> Sector Tejares-Cristales (1983) Barrio El Mortiñal (1917)	<b>Hoja</b> 7/10

**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. 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 el loteo existente solo se permite el desarrollo de vivienda en Loteo Individual y Agrupaciones en Conjuntos Vertical u Horizontal.

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

\* 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, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita, 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 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.

\* En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m2 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.

**3.9. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL P.O.T.**

\* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.

\* Los predios pertenecientes a urbanizaciones o parcelaciones de vivienda aprobadas con licencia de urbanización vigente y que hallan efectuado las cesiones de vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustandose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha.

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

**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-177 RMI IE
<b>Comuna (s) :</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha) :</b> 12,20
<b>Barrio (s) :</b> Sector Tejares-Cristales (1983) Barrio El Mortiñal (1917)	<b>Hoja</b> 8/10

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

##### 4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

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

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

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

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

**c.** Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

##### 4.3. ANTEJARDINES

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

\* Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371)

\* No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines, ni en zonas de aislamiento. Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustándose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales y sobre vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

\* En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.

\* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.

\* Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.

\* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.

\* Para habilitar las soluciones bifamiliares podrá ocupar el antejardín con escalera en las condiciones que establece la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

\* Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas.

##### 4.4. VOLADIZOS

\* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .

\* En predios sin antejardín: 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.

**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-177 RMI IE
<b>Comuna (s) :</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha) :</b> 12,20
<b>Barrio (s) :</b> Sector Tejares-Cristales (1983) Barrio El Mortiñal (1917)	<b>Hoja</b> 9/10

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

##### 4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS (Cont.)

\* 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 el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

\* En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales:

##### 4.7. ESTACIONAMIENTOS

\* Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada Tres (3) unidades de vivienda.

\* Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada diez (10) unidades de vivienda.

\* En la zona de pendiente con acceso peatonal no se exigirá parqueadero para residentes, donde solamente se permitirá vivienda Uni o Bifamiliar. El proceso de regularización vial y urbanística definirá los sitios y cantidad de estacionamientos en playa.

\* 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.

\* Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá paraqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

\* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual con áreas iguales o menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

\* Para el desarrollo de comercio, sobre las vías Arterial Secundaria y Colectora, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o 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 sótanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.

\* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos al interior, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

##### 4.9. CHAFLANES

\* En todas las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín se debe dejar un chaflán de tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del primer piso.

\* En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chaflán.

\* Si las dos vías que conforman una esquina tienen secciones transversales de diez (10,00) metros, el chaflán a exigir será de sólo dos con cincuenta (2,50) metros.

\* Si una de las vías que conforman una esquina tiene antejardín y la otra no, sólo se exige chaflán cuando la sección del antejardín sea menor a dos con cincuenta metros (2,50 metros) y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos (2,00) metros.

##### 4.10. INDICES DE HABITABILIDAD

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

**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-177 RMI IE
<b>Comuna (s) :</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha) :</b> 12,20
<b>Barrio (s) :</b> Sector Tejares-Cristales (1983) Barrio El Mortiñal (1917)	<b>Hoja</b> 10/10

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

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

**4.12. ALTURA DE ENTREPISO**

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

**4.13. 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.

**4.14. MUROS DE CERRAMIENTO EN LINDEROS**

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

**OBSERVACIONES**

\* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

\* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000