



005225  
28 ABR. 2005

Municipio De Santiago De Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

CIRCULAR

Doctora: MARIA ELENA CASTRO, Curador Urbano Uno de Santiago de Cali  
Doctor: CARLOS ALFONSO NUÑEZ VICTORIA, Curador Urbano Dos  
Doctora: MARTHA CECILIA CÁCERES, Curadora Urbano Tres

Referencia: Aplicación de Normatividad sobre pórticos

Como se sabe, el Departamento Administrativo en cumplimiento del artículo 102 de la Ley 388 de 1997 "interpretación de las normas" emite conceptos como respuesta a las inquietudes que se presentan en el ejercicio de las Curadurías Urbanas, los cuales permiten tener claridad frente al procedimiento a seguir en cuanto a la aplicación de la normativa urbanística existente.

Conscientes de que este ejercicio reviste un alto grado de complejidad, máxime cuando en el momento de aplicar la norma se presentan situaciones particulares que requieren de un estudio individual, las cuales en algunos casos se salen de los parámetros normativos estandarizados, requiriéndose entonces del concurso de la autoridad de Planeación Municipal.

De manera consecuente con lo anterior, Las Curadurías Urbanas, en la mayoría de los casos y en otros, firmas constructoras y particulares, han elevado consultas a este DAPM a fin de aclarar algunas situaciones que se han presentado con la aplicación de la norma y en especial, lo concerniente a la exigencia de pórticos sobre la Calle 48 de la Ficha Normativa del Polígono PCS-PN-99 CU, por lo cual se debe traer a colación los oficios expedidos por este Departamento Administrativo de Planeación Municipal con los números: 010173 del 10 de septiembre de 2004, 011843 del 14 de Octubre de 2004, 013309 del 22 de Noviembre de 2004 y 013298 del 22 de noviembre de 2004, por medio de los cuales se conceptuó frente a la posibilidad permitir el desarrollo de los proyectos localizados en el Polígono-99 sin la exigencia del pórtico sobre la Calle 48.

No obstante lo anterior, después de un estudio y evaluación juiciosa de los impactos que se causaría a la conformación del espacio público y en especial al perfil de la mencionada vía, y teniendo en cuenta que el pórtico es un elemento tipológico que puede ser aprovechado dadas las ventajas que ofrece al permitir actividades comerciales de bajo impacto, complementarias a la vivienda y de gran beneficio para los habitantes del sector, este Departamento Administrativo de Planeación establece que para desarrollar cualquier proyecto en los sectores que corresponde a la Ficha Normativa del Polígono PCS-PN-99 CU, deben acogerse estrictamente a las normas ahí expresadas y en especial, lo que tiene que ver con la exigencia de pórticos sobre la Calle 48.

En consecuencia, los conceptos identificados con los números: 010173 del 10 de septiembre de 2004, 011843 del 14 de Octubre de 2004, 013309 del 22 de Noviembre de 2004 y 013298 del 22 de noviembre de 2004 expedidos por el Departamento Administrativo de Planeación, por medio de los cuales se conceptuó frente a la posibilidad permitir el desarrollo de los proyectos localizados en el Polígono 99 sin la exigencia del pórtico sobre la Calle 48, se revocan quedando entonces sin validez para su aplicación.

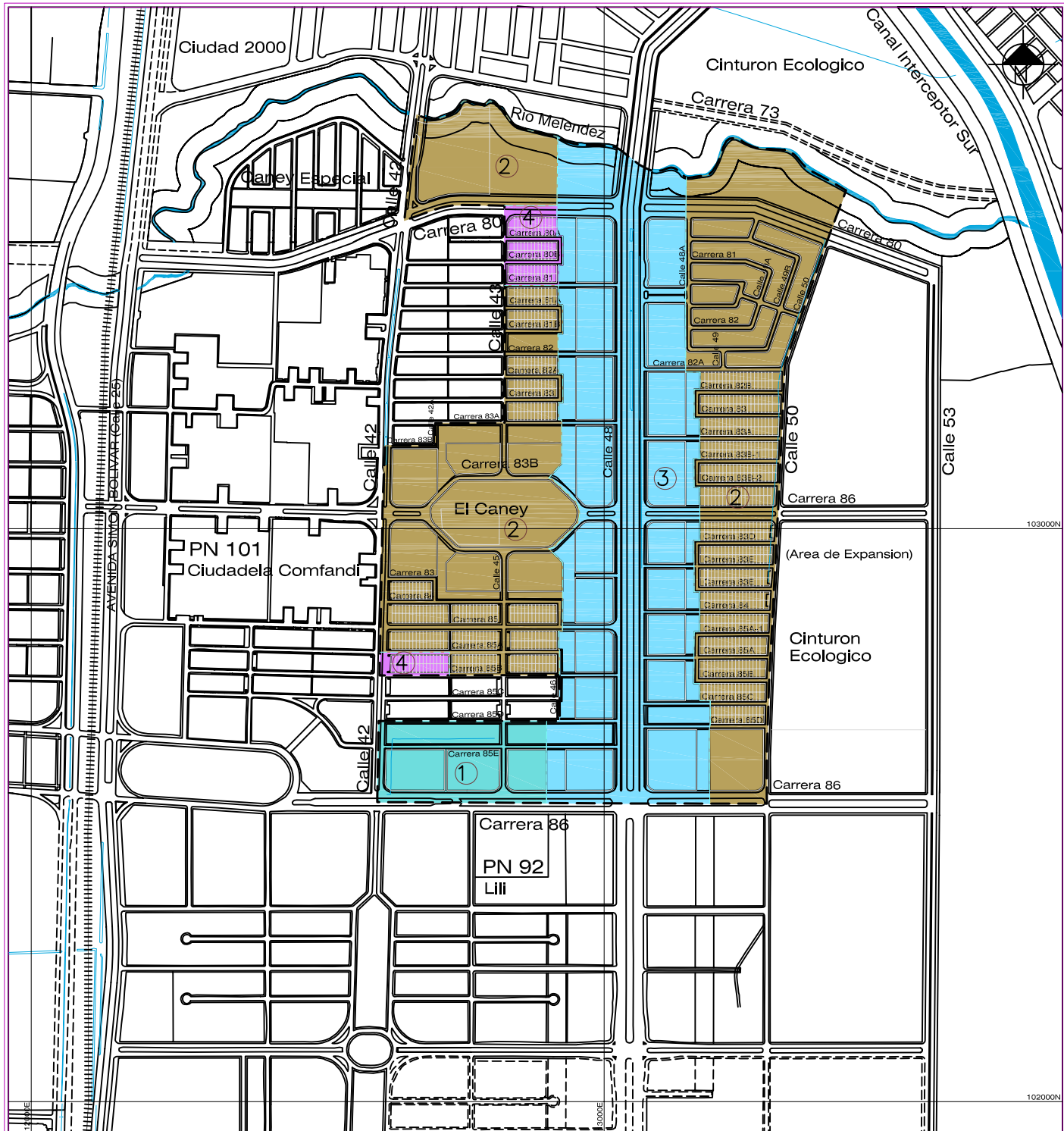
Dada en Santiago de Cali a los veintiséis (26) días del mes de Abril de 2005.

GERMAN ARBOLEDA VELEZ  
Director Planeación Municipal

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

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-99-CU
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 70.54
Barrio(s): Caney(1774)	Hoja 2/10

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



**CONVENCIONES**

--- Limite Polígono Normativo

- - - Limite Sub-area

**SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL**

	Sub-area 1		Sub-area 4
	Sub-area 2		
	Sub-area 3		

Escala 1:10000

0 50 100 200 Mts

Area de Actividad: Residencial Neta RN

Tratamiento: Consolidacion Urbanistica CU

\*La delimitacion de este Polígono Normativo 99, 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> de la Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN- 99-CU
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 70,54
<b>Barrio (s):</b> Sector Lilí (1775), Sector Caney (1774)	<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). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen derecha del Rio Melendez.

\* Se deben preservar, recuperar y mantener las áreas forestales protectoras de corrientes de agua. La margen derecha del Rio Melendez es de 30M mínimo medida a partir del borde del cauce.(Art. 45). Las riberas de los ríos deberán conservarse libres de construcciones. Se prohíbe la pavimentación de la zona de protección de los ríos, lo mismo que su utilización, como estacionamiento.(Art. 183)

### 1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

#### **Servicio de Acueducto**

\* Infraestructura de Acueducto existente: Area de influencia de la TTO. Cubrimiento parcial en redes

#### **Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario**

\* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: Area de influencia del Canal Interceptor Sur , rio Lili .

\* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Area de influencia del Colector Cauca. Cubrimiento parcial en redes

#### **Servicio de Aseo**

\* Servicio Zona Oriente

#### **Servicio de Energía**

\* Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV: Lo atraviesa en un ramal por el lindero norte del polígono.

\* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: No lo atraviesa.

\* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: No lo atraviesa.

\* Infraestructura de Energía Secundaria: No existe.

\* Servicio Energía: No existe el servicio. Hay posibilidad del servicio alimentada de la subestación Melendez (Autopista Simón Bolívar - Cra 73)

#### **Servicio de Gas**

\* Infraestructura de Gas Red Matriz : No existe

\* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 3" y 4" por la Calle 48 y por la Calle 42 respectivamente.

\* Infraestructura de Gas Red de anillos en polietileno a 60 psi de 3/4" Acometida: Existe

\* Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora Simón Bolívar (ubicada en el espacio público de la Cra 94 con Calle 42)

#### **Servicio Telefónico**

\* Infraestructura de Teléfonos existente: No tiene centrales telefónicas

#### **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**

### 1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

#### **Subsistema Vial**

#### **Vías Vehiculares**

\* Clasificación y Jerarquización Vial (Art. 70 y 71).

.-Vías Arterias Principales: Calle 48

.-Vías Arterias Secundarias: Calle 42, Carrera 80 y 86

.-Vías Colectoras: Carreras 83C y 94.

\* Antejardines: VAP, VAS y VC = 5.00 metros. VL = entre 2.50 y 3.50 metros.

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

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

\* Area de reserva en intersecciones (Art. 81 y 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.

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

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN- 99-CU
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 70,54
<b>Barrio (s):</b> Sector Lili (1775), Sector Caney (1774)	
<b>Hoja</b> 4/10	

## I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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

\* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91): El trazado y diseño geométrico de vías locales será el establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo la zona de ladera (Art. 139)

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

#### **Cruces Peatonales**

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

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

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

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

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

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

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

Corredor Pretroncal : Carrera 80.

#### **Programas y Proyectos**

\* Ver Artículo 67 y anexos 4.1 y 6.

### 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**

##### **1. Programa:** Mejoramiento de Parques Locales Existentes

Para el mejoramiento de Parques se propone efectuar Diseño, Urbano-Paisajístico, construcción y dotación con andenes, iluminación y amoblamiento y garantizar el mantenimiento y embellecimiento de la cobertura vegetal

##### **Proyectos:**

.-Mejoramiento y adecuación del sistema de parques de la Urbanización El Caney.

##### **2. Programa:** Mejoramiento de Parques Sectoriales Existentes

Para el mejoramiento de Parques se propone efectuar Diseño Urbano-Paisajístico, construcción y dotación con andenes, iluminación y amoblamiento y garantizar el mantenimiento y embellecimiento de la cobertura vegetal

##### **Proyectos:**

.-Parque entre la Cicloruta propuesta para el Río Meléndez y la Cra 80 y entre Calles 42 y 48.

##### **3. Programa:** Diseño y Construcción de Espacio Público de enlace con la ronda de los Rios.

Deberá incluir el diseño vial integrado a la red peatonal con espacio público que de valor paisajístico-ambiental al paso sobre el Río Melendez.

##### **Proyectos:**

.-Espacio Público Calle 42 / Río Melendez.

.-Espacio Público Avenida Ciudad de Cali (Calle 48) / Río Melendez

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

El Mejoramiento y Desarrollo del Sistema de Avenidas, Calles y Callejones, consiste en mantener las calzadas asfaltadas, dotarlas de andenes amplios, iluminación, mobiliario urbano y vegetación.

##### **1. Programa:** Mejoramiento y Consolidación de las Avenidas Sectoriales.

##### **Proyectos:**

· Construcción y mejoramiento de la Calle 42 entre el Río Melendez y el Río Lili

· Construcción y mejoramiento de la Cra 86 entre Calles 13 y La marginal del Río Lili.

##### **2. Programa:** Mejoramiento y Consolidación de las Calles Residenciales.

##### **Proyectos:**

· Mejoramiento y construcción de la Calle 45 entre Cras 80 y 85D

· Mejoramiento y construcción de la Cra 83C entre Calles 42 y 50

##### **3. Programa:** Mejoramiento y Consolidación de las Calles Peatonales.

##### **Proyectos:**

· Mejoramiento y construcción de la Calle 46 entre Cras 83B y 85D

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

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN- 99-CU
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 70,54
<b>Barrio (s):</b> Sector Lili (1775), Sector Caney (1774)	<b>Hoja</b> 5/10

**I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

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

**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. Arborización zona de protección del Río Melendez.

**De las normas generales para áreas de interés patrimonial:**

**Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)**

\* Río Melendez, debe conservarse libre de construcciones y su utilización como estacionamiento vehicular.

**1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.**

\* 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> de la Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN- 99-CU
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 70,54
<b>Barrio (s):</b> Sector Lili (1775), Sector Caney (1774)	<b>Hoja</b> 6/10

## 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 la vivienda (Residencia). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes áreas:

\* Frente a la Vía Arteria Principal Calle 48, se permitirán los usos de ámbito sectorial de la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos, a excepción de los códigos 5011,5012,5030,5040,5051,5052,5161,5162,5170,5512, 5530 y los equipamientos y servicios.

\* 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 alrededor del espacio público o zonas verdes de cesión, Calle 45 y 48 con Cra 81B y 82, dirigidas a conformar la Centralidad de 4o. Orden o Barrial. De ámbito local y sectorial en los predios frente a la vía Arteria Principal, Calle 48. En ambos casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. En las demás vías Secundarias y Colectoras no aplican los usos diferentes a la vivienda.

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

\* 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:** Consolidación Urbanística con Densificación Moderada (Art. 284,285). Presenta cuatro subáreas de manejo del Tratamiento:

\* **Subárea 1:** A Desarrollar por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical. Presenta vacíos urbanos como áreas de reserva.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de Loteo Individual, se consolidará por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales u Horizontales y Loteo Individual para vivienda.

\* **Subárea 3:** A Desarrollar por Agrupaciones en Conjuntos Verticales o Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda y otros usos, con Porticos sobre la Calle 48.

\* **Subárea 4:** Actualmente consolidada por No Agrupaciones con soluciones de Conjuntos en Loteo Individual Unifamiliar. Se busca su Preservación Urbanística, manteniendo los dos pisos existentes.

### 3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)								
		S-AREA 1		SUB-AREA 2			SUB-AREA 3			S-AREA 4
		AGRUP.	AGRUPACIONES		NO AGRUP.	AGRUPACIONES			NO AGRUP.	NO AGRUP.
MULTIF.	MULTIF.	UNIF.- BIF.	GRAL	MULTIF.	UNIF.- BIF.	OTROS USOS	GRAL	Sol. Conj. LOTEIO INDIV.		
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,30	0,43	0,80	0,30	0,43	0,60	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	3,60	2,40	1,50	...	...	2,40	...	2,40	...	...
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	5	3	5	8	3	8	8	2
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS SOBRE LA CALLE 48 Y CRA 86								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	...	6,00	...	...	...	Calle 48 20,00	EXISTENTE
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...	...	...	72,00	...	...	...	Calle 48 800	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso.								
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros			Escalonado					
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros								
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros			Desde el primer piso					
		Del 9o. al 12o. piso =7,50 metros								

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.L(\*))-Aplica las condiciones definidas en el Plan Parcial.

### 3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

### 3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES:

\* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

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

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN- 99-CU
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 70,54
<b>Barrio (s):</b> Sector Lili (1775), Sector Caney (1774)	
<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 Normativo, los vacios urbanos podrán desarrollarse con No Agrupaciones en las modalidades de loteo individual o de conjunto en loteo individual, Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, de acuerdo a las características de cada Sub-área.  
 \* En los vacios urbanos de la Sub-área 1, ubicados sobre Carrera 86, solamente deberán desarrollarse Agrupaciones con proyectos multifamiliares en Conjunto Vertical, no se permiten proyectos en Loteo Individual. En la Sub-área 3, sobre la Calle 48, podrán adelantarse Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual.  
 \* Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

**3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS**

**AREA COMUNAL DE USO PRIVADO**

\* Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. (Art. 370).

**SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS**

\* Deberán tener un ancho mínimo de seis (6,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, deberá ser como mínimo de dos (2) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6,00) metros. (Art. 370)

**AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES**

\* Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa.

\* Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT.

**FRENTE DE EDIFICACION**

\* En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros. (Art. 370)

**PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB)**

\* La portería y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su fácil desalojo y recolección de las basuras.

\* La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) m2 para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) m2 por cada quince (15) viviendas adicionales. (Art. 372)

**3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**AREA COMUNAL DE USO PRIVADO**

\* Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) m2 por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) m2 como mínimo.

**SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS**

\* La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

**GENERALES**

\* Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos.

\* En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda.

\* Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles.

\* 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.

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

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN- 99-CU
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 70,54
<b>Barrio (s):</b> Sector Lilí (1775), Sector Caney (1774)	<b>Hoja</b> 8/10

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

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

**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.

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

**IV. NORMAS GENERALES**

**4.1. ALTURAS.**

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

\* En la Sub-área 1 y 3 los lotes de reserva que dan sobre la Cra 86 y Calle 48 y que colindan con las zonas verdes públicas, podrán incrementar su altura en cuatro (4) pisos mediante alguna de las siguientes modalidades:

- .- Si habilitan vías vehiculares de carácter local, que permitan habilitar fachadas y accesos, buscando una mejor relación urbana con dichas zonas, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 389 del POT.
- .- Por liberación de espacio público.

\* La Sub-área 4 conservará la altura existente.

\* 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 linderó, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.

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

**4.3. ANTEJARDINES**

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

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

\* No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines ni en zonas de aislamiento.

\* Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustandose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales, y frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

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



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

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN- 99-CU
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 70,54
<b>Barrio (s):</b> Sector Lili (1775), Sector Caney (1774)	<b>Hoja</b> 9/10

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

**4.3. ANTEJARDINES (Cont.)**

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

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

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

\* En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.

**4.4. VOLADIZOS**

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

\* En predios sin antejardín: Sera el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts. con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación.

\* El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.

\* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

**4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS**

\* Los conjuntos horizontales y verticales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a una (1) o más vías vehiculares de carácter Arterial Principal, Arterial Secundaria y Colectora, deberán plantear usos o fachadas hacia el exterior con accesos sobre el frente de estas vías, independientemente del lugar de acceso al conjunto.

\* Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar vía peatonal, con los criterios establecidos en el Art. 351.

**4.6. PORTICOS**

\* Sobre la Calle 48 se debe plantear el portico, sobre el cual se conformará la plataforma básica de cinco (5) pisos. Las condiciones para su construcción están contenidas en el Artículo 287 del POT.

\* Los porticos no se pueden encerrar con ningún elemento que impida su circulación

**4.7. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

\* En el Barrio El Caney, de la Sub-área 2 se manejará el siguiente criterio:

.- 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 partir 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 solamente se exigen aislamientos laterales.

**4.8. ESTACIONAMIENTOS**

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

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

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

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

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

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

\* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual menores de 200 m<sup>2</sup> construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

\* Para el desarrollo de servicios y comercio, sobre la Calle 48, 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 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 m

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

<b>Pieza Urbana:</b> de la Ciudad Sur	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PCS-PN- 99-CU
<b>Comuna (s):</b> 17	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 70,54
<b>Barrio (s):</b> Sector Lili (1775), Sector Caney (1774)	<b>Hoja</b> 10/10

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

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

\* Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

**4.9. SÓTANO Y SEMISÓTANOS**

\* En todas las Subáreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisotanos no podrán utilizarse como vivienda.

\* Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

\* Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.

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

**4.10. INDICES DE HABITABILIDAD**

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

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

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

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 modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml

**4.12. ALTURA DE ENTREPISO**

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

**4.13. ALTILLOS**

\* En los conjuntos horizontales que se adelanten pueden plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción del primer piso.

**4.14. MUROS DE CERRAMIENTO**

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

**4.15. ASCENSOR**

\* Toda edificación que desarrolle más de cinco pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascenso

**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 200