



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

GOBIERNO MUNICIPAL

4132.0.22.1- 010

Agosto 11 de 2010

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

FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCN-PN-78 CU, PCN-PN-84 CCP y PCN-PN-87 PU

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 el artículo 12 de la Ley 388 de 1997 establece el Contenido del Componente General del Plan de Ordenamiento, el cual deberá contener, entre otros:

"2. Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1º de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular se deberán especificar:

2.1 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales".

Acorde con lo anterior, el artículo 70 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), define los Sistemas Estructurantes, entre ellos, el Sistema Vial y de Transporte, para lo cual establece:

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630

www.cali.gov.co



CALI UN NUEVO MUNDO

4132-0-22-1-010
Año 2010

“Subsistemas. Integran el Sistema Vial del Municipio de Santiago de Cali, los siguientes subsistemas:

1. El Subsistema de vías Inter- Regionales que corresponden a las vías de enlace inter - regional en el Municipio de Santiago de Cali (VIR)
2. ...”.

Que el artículo 73 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), establece:

“Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo. Se define como el área de reserva para el funcionamiento de un sistema de transporte público colectivo de alta capacidad y un sistema de transporte de carga; tendrá un ancho mínimo de ciento diez (110) metros a lo largo de las vías férreas que atraviesan el Municipio de Cali, desde el límite con el Municipio de Yumbo, hasta los límites con los Municipios de Jamundí y Palmira; su sección se distribuye a partir del eje de la vía férrea en 27.50 metros a cada lado para el corredor propiamente dicho y 27.50 metros a cada lado, para la zona de transición.

PARAGRAFO 1: El ancho del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo fijado en el presente artículo, será medido en forma equidistante y paralela al eje de las ferrovías que atraviesan el Municipio de Cali, a excepción del tramo comprendido entre la Carrera 15 y la Carrera 50, en el cual el ancho de la vía está delimitado al oriente por el paramento oriental de la Calle 25 y al occidente por el paramento occidental de la Calle 23, definiéndose como área de transición occidental, adicional las manzanas comprendidas entre las Calles 23 y 25 en dichos tramos.

PARAGRAFO 2: En los predios ubicados dentro del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo propiamente dicho (55.00 metros), señalados en este artículo sólo se permitirá reparaciones locativas, hasta cuando se implemente el Sistema Integrado de Transporte Masivo.



En los predios ubicados dentro del área de transición del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo, se permitirá reformas locativas o menores y edificaciones hasta de dos (2) pisos de altura y un sótano, hasta cuando se implemente el Sistema Integrado de Transporte Masivo”.

Que el artículo 74 del POT, establece:


“Secciones Transversales. Adóptese como secciones transversales para cada una de los corredores inter-regionales, las correspondientes al dimensionamiento de sus elementos, como sigue:

1. Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0)

Para el desarrollo de la sección transversal se reserva una zona de 110.00 metros, distribuidos así:

- c. Entre la Calle 70 límite con el Municipio de Yumbo hasta la Carrera 50

. Andén	3.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Área de reserva para transporte masivo (mínimo)	30.00 metros
. Zona de protección ambiental	3.50 metros
. Zona para canal	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	3.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Ciclovía	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada de servicio	7.00 metros
. Zona de protección ambiental	5.00 metros
. Andén	3.00 metros
ANCHO TOTAL	110.00 metros





4132 0-22 11 010
Agosto 11 de 2011

PARAGRAFO 1: *El dimensionamiento de los elementos contenidos en el presente artículo debe entenderse como mínimo. En caso que las condiciones de desarrollo lo ameriten, las secciones transversales tipo pueden ser aumentadas y redistribuir la sección transversal total si es necesario.*

PARAGRAFO 2: *Para la definición de los ejes de los Corredores Inter-Regionales VIR-1, VIR-2, VIR-3, se tomará como eje de diseño, el eje actual de la calzada existente, para cada uno de ellos”.*

Que en el Anexo 4.1 Estructura de Inversión por Programas y Proyectos del POT, define:

“Los proyectos que conforman el Programa 1, Vías Inter - Regionales, son:

Construcción, rehabilitación y ampliación de la Calles 23/25/26 - Avenida 4 Norte entre Carrera 50 y Calle 70 Norte. Construcción, rehabilitación y ampliación para conformar las calzadas principales con un ancho de 10.50 metros y construcción de las calzadas de servicio con un ancho de 7.00 metros cada una”.

Que en las fichas normativas de los polígonos normativos PCN-PN-78 CU, PCN-PN-84 CCP y PCN-PN-87 PU, adoptadas mediante Acuerdo 137 de 2004, se estableció:

En la sub-área 5 de la ficha normativa del polígono normativo PCN-PN-78 CU, se estableció una altura máxima de dos (2) pisos más altillo.

En las sub-áreas 1 y 2 de la ficha normativa del polígono normativo PCN-PN-84 CCP, se estableció una altura máxima de doce (12) pisos.

En las sub-áreas 2 y 3 de la ficha normativa del polígono normativo PCN-PN-87 PU, se estableció una altura máxima de dos (2) pisos más altillo y doce (12) pisos respectivamente.

De acuerdo con el recuento normativo anterior, se tiene que las fichas normativas modificaron el Contenido Estructural del POT, al permitir una altura mayor de dos (2) pisos y sótano, sin estar expresamente otorgada esta

4132 022 1.010
Año 10 11 de 2010

facultad a la normativa complementaria, creándose una contradicción entre la ficha normativa y el POT.

Que en dicha reglamentación se omitió la restricción de altura establecida en el POT, para el área del Corredor propiamente dicho y su área de transición.

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 Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, establece que para los predios ubicados frente a la Avenida 4ª de los polígonos normativos PCN-PN-78 CU, PCN-PN-84 CCP y PCN-PN-87 PU, adoptadas mediante Acuerdo 137 de 2004, se aplicarán los siguientes aprovechamientos:


Para los predios ubicados dentro del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo propiamente dicho (27.50.00 metros a cada lado de la línea férrea), sólo se permitirá reparaciones locativas.

En los predios ubicados dentro del área de transición del Corredor Inter - Regional de Transporte Masivo, se permitirá reformas locativas o menores y edificaciones hasta de dos (2) pisos de altura y un sótano.



MARÍA GRACE FIGUEROA RUIZ
Directora (E)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

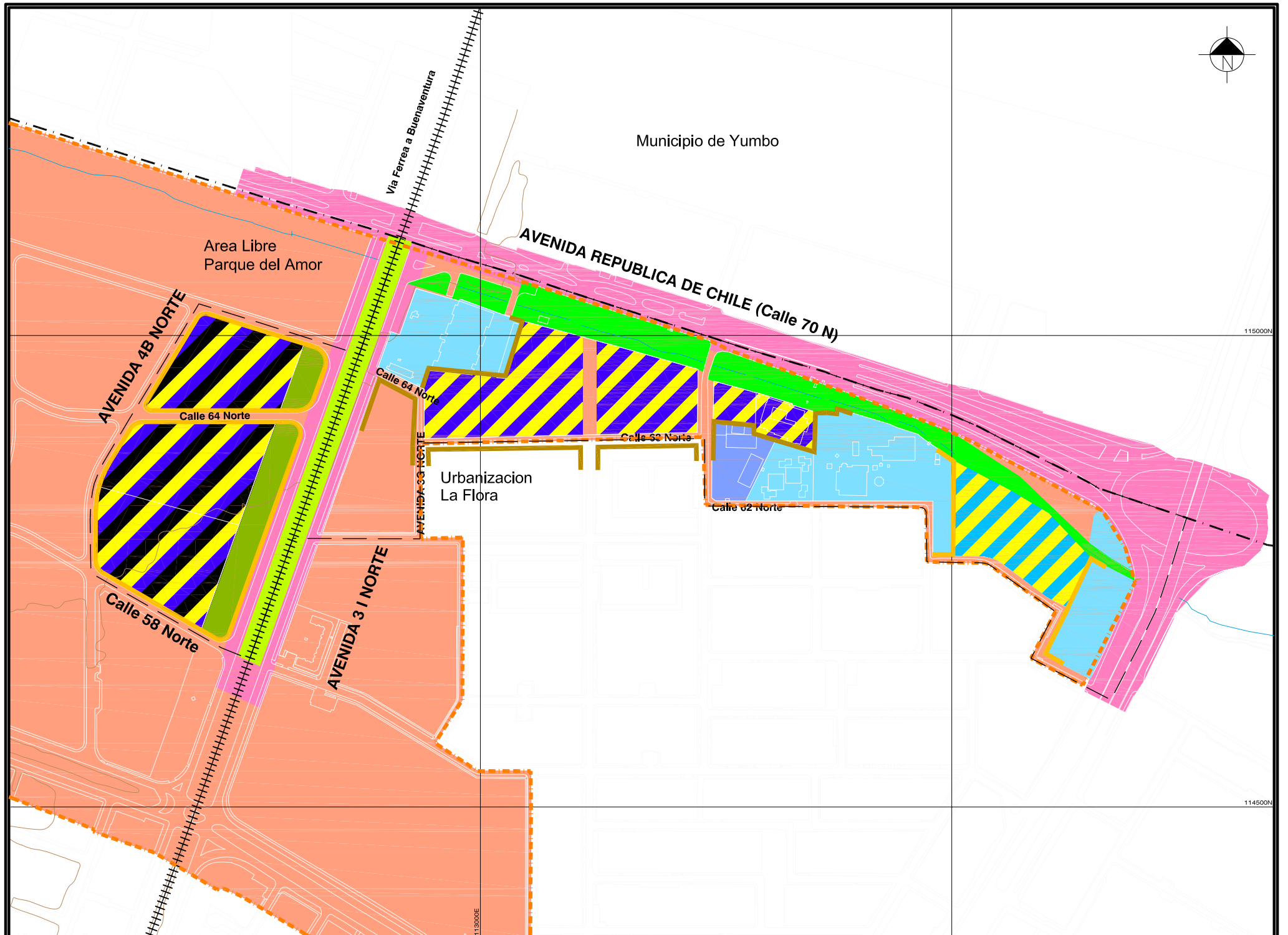


Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos

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

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-84-CCP	
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 21.67	
Barrio(s): Urbanizacion la Flora (0295), Area Libre Parque del Amor (0298)	Hoja	1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES		Escala 1:5000	
SISTEMA AMBIENTAL Area Protectora de Corrientes Area Cubierta con Arbolizacion	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Infraestructura de Acueducto Tanque Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario PTAR PTAR Infraestructura de Energia Alta Tension 110kV Media Tension 13,2kV Subestacion Electrica Torres de Energia Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador	SISTEMA VIAL Via Inter-Regional (VIR) Via Arterial Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VC) Via Local Cicloruta Corredor Troncal del S.I.T.M. Interseccion con Espado Publico	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO ESPACIO PUBLICO EP Urbano EP Urbano-Sectorial EP Sectorial EP Local EP Plaza EP Local EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC Regional EC Urbano EC Urbano-Sectorial EC Sectorial EC Local EC del SITM Reordenamiento Desarrollo en Lote Vado Centralidad de 3or
SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAYSAJISTICO Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Immueble		0 25 50 100 Mts	

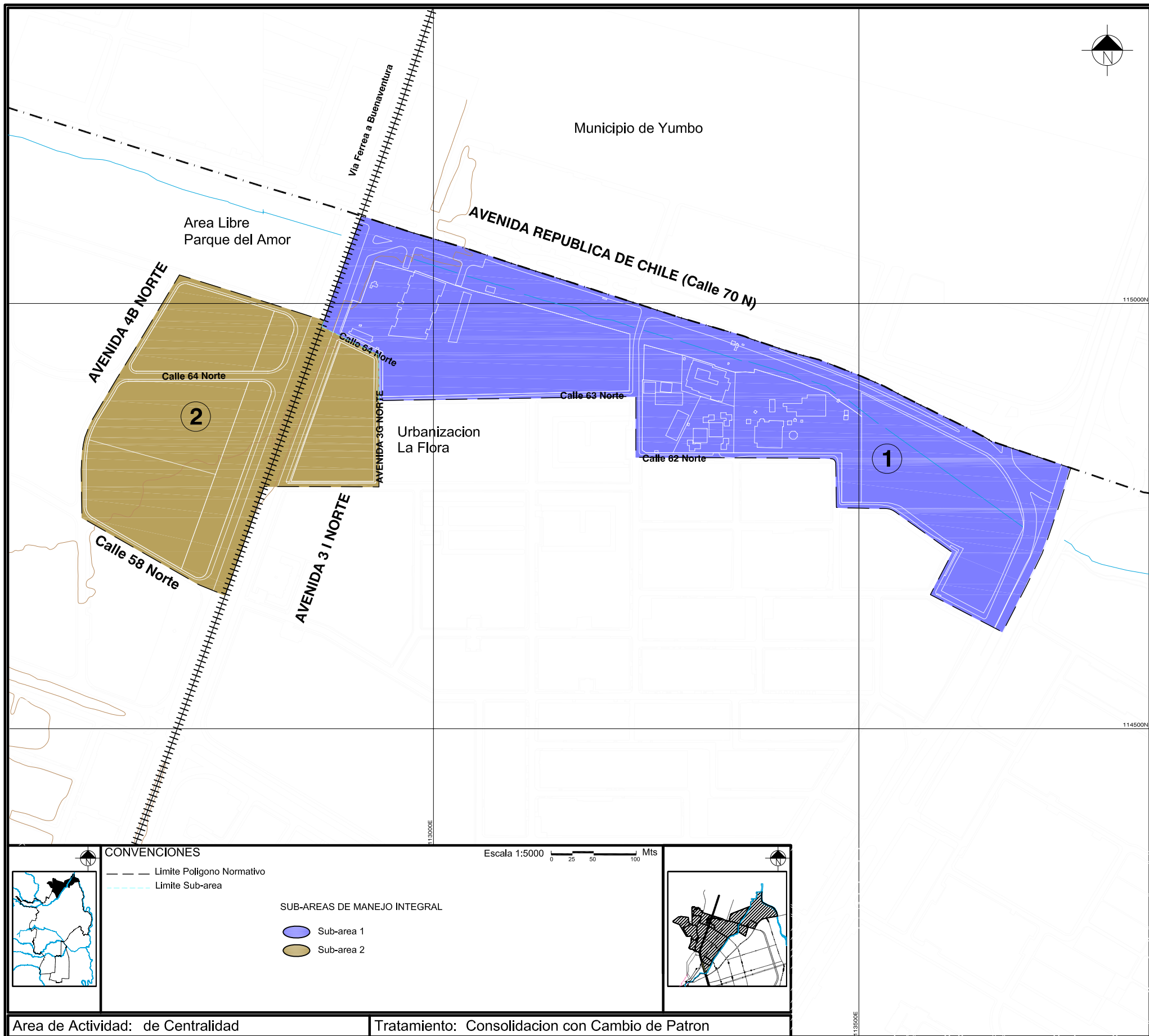
Area de Actividad: de Centralidad Tratamiento: Consolidacion con Cambio de Patron

*La delimitacion de este Poligono Normativo 84, 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 Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21.67
Barrio(s): Urbanizacion la Flora (0295), Area Libre Parque del Amor (0298)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: de Centralidad

Tratamiento: Consolidacion con Cambio de Patron

*La delimitacion de este Polígono Normativo 84, 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 Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN- 84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21,67
Barrio (s): Sector Area Libre Parque del Amor (0298), Sector Urbanización La Flora (0295)	
Hoja 3/10	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de áreas protegidas (Art. 36)

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

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto Existente: Pertenece a la Red Baja (Plantas Puerto Mallarino y Río Cauca), es abastecido a través de la Salida Norte , el Refuerzo de Transmisión Norte y el Tanque de Compensación la Campiña.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: Area Tributaria Rio Cali a través del Canal Menga.

* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario Existente: Area Tributaria del Colector Margen Izquierda Río Cali.

Servicio de Aseo

* Servicio de Zona Norte.

Servicio de Energía

* Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV : No lo atraviesa.

* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV : Lo atraviesa el canal San Luis - Menga en forma perimetral a lo largo de la Calle 70 entre Avenidas 3BN y 4N. Lo atraviesa los circuitos Sidelpa y Lloreda en forma perimetral en ramales sobre la Calle 70 entre Avenidas 3BN y 4N.

* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV : Lo atraviesa en forma longitudinal y transversal al interior y en forma perimetral del polígono en varios ramales.

* Infraestructura de Energía Secundaria : Si existe.

* Servicio de Energía : Si existe el servicio, alimentado de la Subestación Menga (Calle 11A con Cras 38/39 Acopi), de la Subestación Arrohondo (Calle 11 con Cras 31/32 Acopi).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz a 250 psi de 14": Existe sobre la avenida 4N entre calle 58N y 70N separador vial.

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: No existe.

* Infraestructura de Gas Red Anillos en polietileno a 60 psi de ¾" Acometida: Existente.

* Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora Chipchape (ubicada en el espacio público de la avenida 6N con calle 17N).

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos Existente: El Polígono es atendido por la Planta Telefónica de la Flora.

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 55, 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)

.-Vías Arterias Principales: Calles 70 N, Avenida 3 y 4.

* Antejardines: VAP = 5.00 m, VL = 3.50 m.

* Dimensionamiento de vías: (Art. 72, 73, 74, 75, 76 y 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. (Ver Art. 81, 82). No aplican 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

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN- 84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21,67
Barrio (s): Sector Area Libre Parque del Amor (0298), Sector Urbanización La Flora (0295)	
Hoja 4/10	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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. En zona de ladera se aplicará un plan especial. 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.

Corredores Pretroncal : Calle 70N

Programas y proyectos.

* Ver Artículo 67 y anexos 4.1 y 6.

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

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

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

PROGRAMA: GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN, MEDIANTE EL RESCATE, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE QUEBRADAS Y CANALES.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del parque lineal de la quebrada de menga localizado sobre la calle 70, entre el límite del perímetro urbano y su desembocadura en el río Cali.

.-Adecuación y mejoramiento de las márgenes protectoras de la quebrada entre el límite del perímetro urbano y la avenida 4 Nte.

Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES .

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las avenidas que el PEEPEC clasifica como sectoriales, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de amoblamiento que garantice la buena y segura comunicación entre áreas homogéneas sectoriales.

.-Av. 4 o 3Nte entre calles 34Nte y 70 Nte (Ambos costados del corredor).

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CALLES SECTORIALES.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las Calles que el PEEPEC clasifica como sectoriales, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de señalización e iluminación que garanticen la buena y segura comunicación entre sectores.

.-Av 3E Nte entre Calles 45 y 70 (B. Vipasa - Urbanización La Flora).

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN- 84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21,67
Barrio (s): Sector Area Libre Parque del Amor (0298), Sector Urbanización La Flora (0295)	Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

PROGRAMA: MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y DESARROLLO DE SENDEROS PEATONALES EN LAS AVENIDAS DE ALTO USO PEATONAL .

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción de los senderos peatonales en las calles que comunican la pieza con las plazoletas y miradores (propuestas) ubicadas en el arranque del parque Cerro de Tres Cruces.

.-Calle 70

El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

PROGRAMA : GENERACIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN LAS CENTRALIDADES DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción de nuevos equipamientos urbano sectoriales y sectoriales en las centralidades de:

.-Centralidad de Menga.

El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arboreas (Art. 172)

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

* En los predios donde existan elementos de arborización, que hacen parte de los valores ambientales y de paisaje, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto del DAGMA.(Art. 397)

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Norte (Art.228, punto 5.)

PROGRAMA : Consolidación Urbana

Proyecto : Edificación de los Vacíos Urbanos

Centralidad de Segundo Orden: Centralidad Direccional Menga

PROGRAMA : Infraestructura Vial, Tránsito y Transporte

Proyecto : Mejoramiento y conservación de la red vial

Señalización y demarcación vial

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN- 84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21,67
Barrio (s): Sector Area Libre Parque del Amor (0298), Sector Urbanización La Flora (0295)	Hoja 6/10

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Centralidad - AAC (Artículos 271)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el comercial y de servicios para lo cual se fijan las siguientes criterios:

* En los predios frente a la calle 70 y la Avenida 3ra Norte de la Sub-área 1 se permitirán los usos correspondientes a la columna VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. En la Sub-área 2 se exceptúan los códigos 5530 y 9309. Es aplicable el comercio que sea resuelto a manera de conjunto mezclado con uso residencial.

* 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 permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

* 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.

* Los parqueaderos de los establecimientos dedicados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán tener un uso distinto al de parqueadero.

* No se permitirá la localización de la actividad identificada con el código 8531,8532,9249 y 9309 de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos desagregados a 4 dígitos, decreto 1151 de 2000, para los casos en los cuales está correspondencia a la actividad de los trabajadores y trabajadores sexuales en áreas de actividad definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 069 de 2000, como Residencial Neta y Residencial Predominante e institucional.

* En el caso de 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, la favorabilidad de los Usos del Suelo se otorgará solo con el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental expedido por la autoridad ambiental competente.

* Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas no permitidas por las normas vigentes y que no tengan concepto de uso del suelo favorable y vigente tendrán como plazo máximo cinco (5) años contados a partir de la sanción del presente acuerdo para reubicarse en sitios permitidos por la norma. Se exceptúan aquellos equipamientos colectivos, institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales.

* 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 Dic.de 2000 correspondientes a las Centralidades.

III. DISPOSICIONES GRALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Consolidación con Cambio Patrón (Art. 291). Presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de No Agrupaciones Comerciales. Se consolidará mediante el Sistema de Agrupaciones en Conjuntos Verticales u Horizontales de carácter comercial y No Agrupaciones en Loteo Individual para vivienda y otros usos.

* **Subárea 2:** A desarrollar por sistemas de Agrupación en Conjuntos Verticales u Horizontales de carácter comercial y No Agrupación en Loteo Individual para vivienda y otros usos.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)					
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		
		AGRUPACIONES		NO AGRUP.	AGRUPACIONES		NO AGRUP.
		MULTIF	OTROS USOS	GRAL	MULTIF	OTROS USOS	GRAL
IND.MAX. DE OCUP. I.O.	0,24	0,30	0,60	0,80	0,30	0,60	0,80
IND. MAX. DE CONST. I.C.	2,88	3,60	3,60	...	3,60	3,60	...
ALT. MAX.(PISOS)	*	12	12	12	12	12	12
ALT.MIN.(PISOS)	*	FRENTE A LA CALLE 70, CINCO (5) PISOS o 15 MT. EN SISTEMA DE CONJUNTO, TRES (3) PISOS O 9 METROS EN SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL. FRENTE A LA AVE.4, TRES (3) PISOS O 9 MT.					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	20,00	...	...	12,00
AREA LOTE MIN.(M2)	6 Ha.	...	...	440,00	...	...	252,00
AISL. LATERALES	*	5.00 MTS. A PARTIR DEL SEXTO (6) PISO.					
AISLAM. 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.U.); (*).-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 No. 0111 del 26 de Junio de 2003.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono será receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los índices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

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 util y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN- 84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21,67
Barrio (s): Sector Area Libre Parque del Amor (0298), Sector Urbanización La Flora (0295)	
Hoja 7/10	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR

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

3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

* En este Polígono Normativo, los vacíos urbanos podrán desarrollarse con No Agrupaciones en las modalidades de loteo individual o de conjunto en loteo individual, Agrupaciones en conjunto vertical cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, de acuerdo a las características de cada Sub-área.

* 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.

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.

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.

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN- 84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21,67
Barrio (s): Sector Area Libre Parque del Amor (0298), Sector Urbanización La Flora (0295)	
Hoja 8/10	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.10. 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.
- * 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 cualquier punto del terreno.
- * En la Sub-área 1, frente a la Calle 70, Avenida 3ra y Avenida 4, se permitirá incrementar hasta en cuatro (4) pisos por liberación de espacio público o por recepción de derechos de construcción y desarrollo, conforme el Artículo 293 y 389 del POT.
- * Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los dos beneficios para incrementar la altura (Liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).
- * Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.
- * Las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales podrán manejar alturas de 8 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. 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 adosa 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. 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 el aislamiento lateral de tres (3) metros mínimo sobre el edificio 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:
- * 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. Sobre 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 zonas verdes y vías locales, 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: 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. 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.

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN- 84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21,67
Barrio (s): Sector Area Libre Parque del Amor (0298), Sector Urbanización La Flora (0295)	Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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

* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.

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

* En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

4.7. ESTACIONAMIENTOS

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

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

* 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 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 servicios y comercio, sobre la Calle 70, Avenida 3 y 4, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior sin ocupar las áreas 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 áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos, ni edificados.

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

4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

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

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

* 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 semisótanos.

* La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos 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 sótano o semisótano 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 VI:

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN- 84-CCP
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 21,67
Barrio (s): Sector Area Libre Parque del Amor (0298), Sector Urbanización La Flora (0295)	Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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

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

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 5o al 8o. Piso	4,00 metros	16.00 m2
Mayor de 8 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

4.11. 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 será de dos con veinte (2,20) metros.

4.12. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS

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

4.13. ASCENSOR

* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) 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