

4132.0.22.1-

013534

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

FICHA NORMATIVA DEL POLÍGONO NORMATIVO PCN-PN-86 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:

"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 Férrec 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
. Ciclovia	2.50 metros
. Zona verde	2.50 metros
. Calzada central	10.50 metros
. Area 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
. Ciclovia	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

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 la ficha normativa del polígono normativo PCN-PN-86 PU, adoptada mediante Acuerdo 137 de 2004, se estableció:

**“I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

*Subsistema Vial
Vías Vehiculares*

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

.-Vías Arterias Principales: Avenida 6N, Avenida 4N, Avenida 3N

.-Vías Arterias Secundarias: Calle 52N, Calle 44N, Calle 34N, Avenida 2AN.

.-Vías Colectoras: Calle 38N.

Sistema de Transporte de Pasajeros

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

Corredor Troncal: Avenida 3N.

Corredor Pretroncal: Avenida 6N.

Corredor Complementario: Calle 52N.

** Estaciones del SITM.*

Programas y Proyectos

** Artículo 67 anexo 4, 1 anexo 6*

Que en la sub-área 3 de la ficha normativa del polígono normativo PCN-PN-86 PU, se establecieron los siguientes aprovechamientos:

** Sub-área 3: Desarrollada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual con Solución de Conjunto. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización para definir un perfil vial en cinco (5) pisos.*

66

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)		
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)
		S-A 3
		NO
		AGRUP. GRAL
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0.24	0.80
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	2.88	4.00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	-	5
ALTURA MÍNIMA PERMITIDA	-	FRENTE A LA AVENIDA 3 Y 5, CINCO (5) PISOS o 15 METROS EN SISTEMA DE CONJUNTO Y TRES (3) PISOS O 9 METROS EN SISTEMA DE LOTE O INDIVIDUAL.
FRENTE LOTE MÍNIMO (ML)	-	EXIST.
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)	6Ha.	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES		5.00 MTS. A PARTIR DEL SEXTO (6) 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

De acuerdo con el recuento normativo anterior, se tiene que la ficha normativa modificó el Contenido Estructural del POT, al permitir una altura máxima de cinco (5) pisos frente a la Avenida 4ª mientras el POT permite una altura máxima de dos (2) pisos y sótano, sin estar expresamente otorgada esta 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 el área de transición.


Handwritten signature

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 la sub-área 3 del polígono normativo PCN-PN-86 PU, adoptada mediante Acuerdo 137 de 2004, se aplicará 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.


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN


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



Departamento Administrativo de Planeación

CIRCULAR 010007

28 AGO. 2007

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De: DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Asunto: FICHA NORMATIVA DE LOS POLÍGONOS NORMATIVOS PCN-PN-86 PU Y PCUR-PN-39 PU.

Se ha solicitado ante este Departamento Administrativo, la aclaración de una contradicción o ausencia en la normativa urbanística en la Ficha Normativa de los Polígonos Normativos PCN-PN-86 PU y PCUR-PN-39 PU, correspondientes a las Piezas Urbanas de la Ciudad Norte y de la Ciudad Urbano Regional, respectivamente, específicamente donde se localizan el Parque de la Música y el edificio Venezolano, basado en las siguientes observaciones:

- Que en el Acuerdo 137 de 2004, se adoptaron las Fichas Normativas de la Pieza de la Ciudad Norte y en el Polígono Normativo PCN-PN-86 PU, se definió la Sub-área 4, correspondiente al conjunto del edificio Venezolano.
- Que en el Acuerdo 193 de 2006, se adoptaron las Fichas Normativas de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional y en el Polígono Normativo PCUR-PN-39 PU, se definió la Sub-área 4, correspondiente a una propuesta de espacio público que remata en el Parque de la Música, permitiéndose la consolidación de equipamiento colectivo y espacio público.
- Que en ambos Polígonos Normativos, se encuentra ubicado un lote privado con matrícula inmobiliaria 370-37872, el cual es un predio independiente del conjunto del edificio Venezolano y del Parque de la Música, el cual presenta tres sub-áreas de manejo del tratamiento, así:

Polígono Normativo PCN-PN-86 PU: Sub-áreas 1 y 4, que permite desarrollos comerciales y de vivienda, respectivamente, con los aprovechamientos del edificio Venezolano.

Polígono Normativo PCUR-PN-39: Sub-área 4, en la cual se busca preservar y consolidar este conjunto de espacios públicos con equipamientos institucionales culturales, deportivos y recreativos.



Departamento Administrativo de Planeación

28 AGO. 2007 010007

- Que para el caso en particular de la Sub-área 4 del Polígono Normativo PCUR-PN-39, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª. de 1987, que establece que "toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, **so pena de inexistencia.** ...".

Que de acuerdo con lo anterior, se crea una ausencia de norma urbanística por quedar sin vigencia los aprovechamientos establecidos para dicha sub-área como equipamiento y espacio público y 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 otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar a todo el predio con matrícula inmobiliaria 370-37872, lo establecido en la sub-área 4 del Polígono Normativo PCN-PN-86 PU, con un índice de ocupación de 0.30 para agrupación en multifamiliares, de 0.45 para agrupaciones en otros usos y de 0.60 en No Agrupación general.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN SARASTI

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Revisó: Arq. Helena Londoño G., Subdirector del POT y Servicios Públicos

FJBH/ADLC

de con.

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-86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260.06
Barrio(s): Prados del Norte (0211), La Flora (0212), Urbanizacion la Merced(0293)	
Vipasa(0294), Urbanizacion la Flora(0295)	Hoja 1/12

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES		Escala 1:10000	
Área Protectora de Corrientes	Área Cubierta con Arbolización	Límite Perímetro Normativo	
Infraestructura de Acueducto	Tanque	Vía Inter-Regional (VIR)	Espacio Público
Estación de Bombeo	Infraestructura de Bombeo Pluvial	Vía Arterial Principal (VAP)	EP Urbano
Estación de Bombeo Sanitario	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario	Vía Arterial Secundaria (VAS)	EP Urbano-Sectorial
PTAR	PTAR	Vía Colectora (VC)	EP Local
Infraestructura de Energía	Alta Tensión 115kV	Vía Local	EP Plaza
Medida Tensión 13,2kV	Subestación Eléctrica	Corredor Troncal del S.I.T.M.	Equipamiento Colectivo
Torres de Energía	Infraestructura de Gas	Intersección con Espacio Público	Existente
Estación Reguladora	Infraestructura de Telecomunicaciones	Restricción de Espacio Público	Propuesto
Antena Repetidora	Concentrador	Reordenamiento	EC Regional
		Centralidad de 4or	EC Urbano-Sectorial
			EC Sectorial
			EC Local
			EC del SITM
			Monumentos Nacionales
			Patrimonio Paisajístico Ambiental
			Casas de Hacienda
			Especies Arbóreas
			Estatuas, Monumentos e Hitos Urbanos
			Patrimonio Urbano Arquitectónico-Inmueble

Area de Actividad: Residencial Neta

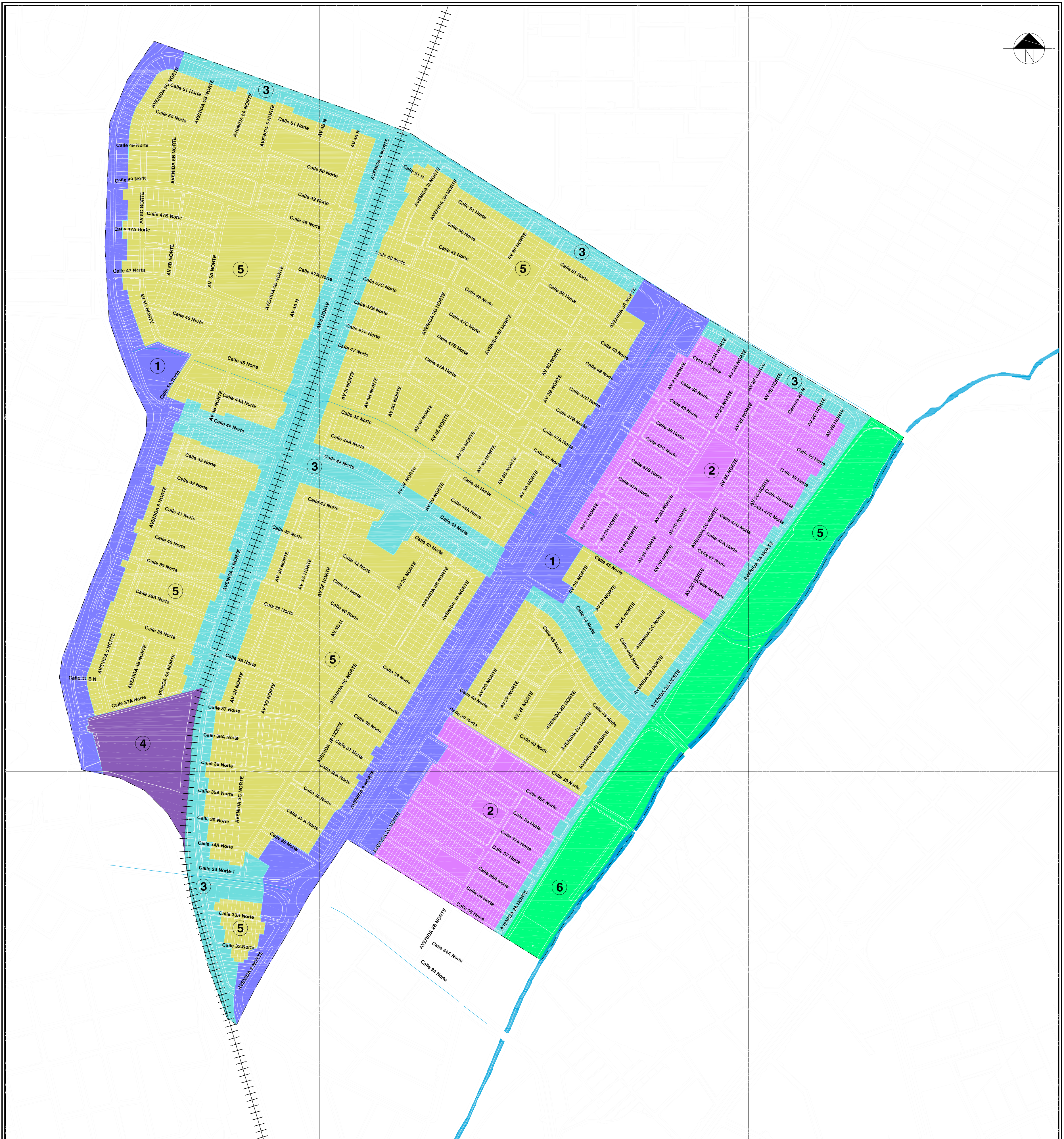
Tratamiento: Preservación Urbanística

*La delimitación de este Polígono Normativo 90, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260.06
Barrio(s): Prados del Norte (0211), La Flora (0212), Urbanizacion la Merced(0293)	
Vipasa(0294), Urbanizacion la Flora(0295)	
Hoja	2/12

SUB-AREAS DE MANEJO INTAGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



	<p>CONVENCIONES</p> <p>--- Limite Polígono Normativo - - - Limite Sub-area</p>	<p>Escala 1:5000 0 50 100 200 Mts</p>			
<p>SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Sub-area 1 Sub-area 2 Sub-area 3 </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Sub-area 4 Sub-area 5 Sub-area 6 </td> </tr> </table>				Sub-area 1 Sub-area 2 Sub-area 3	Sub-area 4 Sub-area 5 Sub-area 6
Sub-area 1 Sub-area 2 Sub-area 3	Sub-area 4 Sub-area 5 Sub-area 6				

Area de Actividad: Residencial Neta	Tratamiento: Presrvacion Urbanistica
-------------------------------------	--------------------------------------

*La delimitacion de este Polígono Normativo 90, 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 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	
Hoja 3/12	

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 y matas de guadua (Art.42). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen izquierda del Río Cali y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural.

* Se deben preservar, recuperar y mantener las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Margen izquierda del Río Cali (30 mts medidos desde el borde del cauce).

Suelo de Protección (Art. 212)

* Zona de amenaza por Avenidas Torrenciales (Arts. 213 y 214): en la margen izquierda del Río Cali.

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: Área Tributaria Río Cali a través del Canal Santa Monica-Calle 34N, Canal Q. La campiña-Calle 45, Canal Calle 52.

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

Servicio de Aseo

* Servicio 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 Chipichape - Menga en forma perimetral a lo largo de la Avenida 6N entre Calles 40N y la 52N.

* 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 Chipichape (Avenida 7N Calles 27/28N).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz a 250 psi de 14": Existe sobre la avenida 4N entre calle 52N y 32N por el separador vial. Ramal 3" sobre la calle 47CN calzada norte de la vía entre avenida 4N y 3HN.

* Infraestructura de Gas Red Matriz a 250 psi de 4": Existe sobre la calle 37N calzada sur entre la avenida 4N y 6N.

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 4" sobre la avenida 3GN calzada occidental entre calle 47N y 49N, sobre la 49N calzada norte entre avenida 3GN y 3EN, sobre la avenida 3EN calzada occidental entre calle 49N y 52N, sobre la calle 47N calzada norte entre avenida 3GN y 3EN.

Ramal 3" sobre la calle 52N calzada sur entre avenida 3EN y 3N, sobre la calle 51N calzada norte entre avenida 3N y 2EN, sobre la avenida 2EN calzada occidental entre calle 51N y 52N, sobre la calle 47N con avenida 3N.

Ramal de 2" sobre la calle 52N calzada sur entre avenida 3EN y 3HN, sobre la avenida 3N calzada oriental entre calle 51N y 52N, sobre la calle 47N calzada norte entre la avenida 3EN y 2CN, sobre la avenida 2EN calzada oriental entre la calle 51N y 39N, sobre la avenida 3N calzada occidental entre calle 47N y 39N, sobre la calle 39N calzada norte entre avenida 3CN y 2EN, sobre la avenida 2N calzada occidental entre calle 39N y 38AN, sobre la calle 38AN calzada sur entre avenida 2EN y 2BN, sobre la avenida 2BN calzada oriental entre calle 38AN y 34, sobre la calle 35AN calzada norte entre avenida 2BN y 3N, sobre la avenida 3N calzada occidental entre calle 35N y 35AN, sobre la avenida 3CN calzada oriental entre calle 34N y 39N, sobre la calle 39N calzada norte entre avenida 3CN y 3DN, sobre la avenida 3DN calzada sur entre calle 39N y 40N, sobre la calle 40N calzada occidental entre avenida 3DN y 3EN, sobre la avenida 3EN calzada occidental entre calle 40N y 47N.

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 6" sobre la avenida 6N calzada occidental entre calle 37N y 36N. Existente de 4" sobre la avenida 6N calzada oriental entre calle 37N y 36N. Existente de 3" sobre la avenida 5N calzada occidental entre calle 38N y 37N. Ramal de 2" sobre la 5N calzada occidental entre calle 38N y 44N, sobre la avenida 4N calzada occidental entre calle 38N y 52N, sobre la calle 49N calzada sur entre avenida 4N y 4AN, sobre la calle 50N calzada sur entre avenida 4N y 6N, sobre la avenida 6N calzada oriental entre calle 50N y 44N, sobre la avenida 6N con calle 53N, sobre la avenida 6N con calle 40N, sobre la calle 40N calzada norte entre avenida 5N y 6N.

* 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 Vipasa (ubicada en el espacio público de la calle 47CN con avenida 3HN).

* Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora Chipichape (ubicada en el espacio público de la avenida 6N con calle 37N).

Servicio Telefónico

* Infraestructuración 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.

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 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	
Hoja 4/12	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vías Vehiculares

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

- .-Vías Arterias Principales: Avenida 6N, Avenida 4N, Avenida 3N.
- .-Vías Arterias Secundarias: Calle 52N, Calle 44N, Calle 34N, Avenida 2AN.
- .-Vías Colectoras: Calle 38N.

* Antejardines: VAP, VAS, VC = 5.00 metros, VL= Existentes.

* 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. (Arts. 87, 341). Existe la vía marginal del Río Cali. El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras del Río Cali, las vías marginales son de carácter obligatorio. Para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a estos se exigirán guardando la zona de protección y mantenimiento, como mínimo con tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del andén.

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

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

Cruces Peatonales

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

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 ha incorporado la propuesta del Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.

- Corredor Troncal : Avenida 3N.
- Corredor Pretroncal : Avenida 6N.
- Corredor Complementario : Calle 52N.

* Estaciones del SITM.

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 de Especial del Espacio Público y Equipamientos que estudiará y propenderá su estructura por sistemas físico-espaciales y funcionales.

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 proyecto para adecuar las márgenes protectoras del canal de la 45 como parque lineal (tramo El Bosque - La flora - Vipasa); localizado sobre la Av. 10 Nte entre el límite del perímetro urbano y el río Cali.

.-Adecuación y mejoramiento de las márgenes protectoras de la quebrada entre el límite del perímetro urbano y el río Cali.

.-Acondicionamiento del tramo donde está canalizada, mediante su rescate, saneamiento.

.-Estudios, diseños y construcción del sendero ciclopeatonal del parque

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 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	
Hoja 5/12	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

PROGRAMA : GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN, MEDIANTE LA RECUPERACIÓN DE CANALES.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción de parques lineales sectoriales mediante el rescate, saneamiento, entubamiento, cobertura y acondicionamiento de canales :

.-El tramo del canal de la quebrada de menga que pasa sobre la calle 45 desde la Av. 6Nte hasta su desembocadura en el río Cali (Parte

integral del proyecto urbano sectorial de la recuperación del canal como parque Lineal; Ver listado Programas y proyectos urbano sectoriales.

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO PARQUES PASIVOS URBANO SECTORIALES DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques urbano sectoriales pasivos de la Av. 2A Nte localizados en el borde del río Cali (Este proyecto complementa el "Parque lineal del río Cali planteado en el listado para el area homogenea urbana radioconcéntrica).

.-P. La Merced - Vipasa - río Cali (Av. 2A Nte entre calles 44N y 52N) borde del Río Cali.

.-P. San Vicente - río Cali (Av. 2A Nte entre calles 44 y 52) borde del Río Cali. Corresponde a los barrios Vipasa y La Merced.

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE PARQUES URBANO SECTORIALES ACTIVOS DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques urbano sectoriales activos de la Av. 2A Nte localizados en el borde del río Cali, con el fin de consolidarlo como un gran corredor verde que comunique en sentido longitudinal todo el costado oriental de la pieza. (Este proyecto complementa el "Parque lineal del río Cali planteado en el listado para el area homogenea urbana radioconcéntrica).

.-P. Prados del norte - río Cali (Av. 2A Nte entre calles 36 y 39) borde del Río Cali.

.-P. Vipasa - río Cali (Av. 2A Nte entre calles 39 y 44) borde del Río Cali.

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ESPACIOS PÚBLICOS SECTORIALES DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN, MEDIANTE LA REGULARIZACIÓN DE SUS ANDENES, LA DEFINICIÓN DE SUPERFICIES (Zonas blandas y zonas duras), EL MANEJO, DISEÑO Y CONTROL ARBOREO Y EL MEJORAMIENTO E INCREMENTO DE ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO (Como mobiliario e iluminación):

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques pasivos y zonas verdes existentes de cobertura sectorial:

.-Calle 47 y 48 Nte con Av. 5A (B. La Flora).

.-Calle 40 y 43Nte entre Av. 2EN y 2DN (B. Vipasa).

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE PARQUES SECTORIALES ACTIVOS, MEDIANTE LA REGULARIZACIÓN DE SUS ANDENES, EL MEJORAMIENTO GENERAL DE SUS DOTACIONES DE RECREACIÓN ACTIVA (Como canchas y juegos), LA DEFINICIÓN DE SUPERFICIES (Zonas blandas y zonas duras), EN LO POSIBLE EL RETIRO DE CERRAMIENTOS (O diseño de los mismos en los casos donde sean imprescindibles), EL MANEJO, DISEÑO Y CONTROL ARBOREO Y EL MEJORAMIENTO E INCREMENTO DE ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO (Como mobiliario e iluminación):

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques Activos existentes de cobertura sectorial

.-Calle 47 BN y 49 N entre Av. 2E y 2G (Urb. La Merced)

.-Calle 42 Nte y 43 Nte con Av. 3C Nte B y 3DNte. Vipasa)

Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS URBANO SECTORIALES .

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar la Av. 2A Nte como Avenida urbano sectorial con cualidades especiales de paisaje, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de mobiliario que estimule la contemplación del paisaje, el control de la publicidad exterior visual y de los objetos de propiedad privada que ocupan el espacio publico.

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES .

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 areas homogeneas 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 areas homogeneas sectoriales.

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

.-Calle 38 Nte entre Av. 7 y 4 Nte. (La Flora Chipichape).

.-Av. 4 Nte entre entre calles 35 y 70 (B. Vipasa - Urb 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 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	Hoja 6/12

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

Proyectos: (Cont.)

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las avenidas que el PEEPEC clasifica como sectoriales con cualidades especiales de paisaje, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de mobiliario que estimule la contemplación del paisaje, el control de la publicidad exterior visual y de los objetos de propiedad privada que ocupan el espacio público.

.-Av 2A Nte entre Calles 32 y 70 (Borde Río Cali).

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.

.-Calle 47 Nte entre Av. 6 y 4 Nte. (La Flora).

.-Av. 4Nte entre calle 44Nte y Calle 53Nte (Vipasa y la Flora).

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

PROGRAMA : DESARROLLO DE PASOS PEATONALES

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción de pasos peatonales sobre el Río Cali como conexión de sus dos costados.

.-Paso Calle 48 Nte.

.-Paso Calle 45 Nte.

.-Paso Calle 37 Nte.

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

PROGRAMA : REORDENAMIENTO CENTRALIDAD DE TERCER ORDEN "GALERIA DEL NORTE",

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para reordenar la centralidad de tercer orden "Galería del Norte".

.-Mejoramiento y adecuación de los bordes edificados de la avenida 2A Nte.

.-Mejoramiento y adecuación de la Av. 2A Nte como Avenida urbana sectorial con cualidades especiales de paisaje (Ver proyecto específico en el tema espacios públicos de movilidad de este listado).

.-Estudios, diseños y construcción de los pasos peatonales localizados sobre el río cali como conexión de sus dos costados (Paso Calle 48 Nte y paso calle 55 Nte).

PROGRAMA : CONSOLIDACIÓN CENTRALIDAD DE TERCER ORDEN "CHIPICHAPE"

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para consolidar la centralidad de tercer orden "Chipichape".

.-Reordenamiento y mejoramiento integral de los bordes edificados de la Avenida Sexta.

PROGRAMA : REORDENAMIENTO DE AREAS URBANIZADAS MEDIANTE EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS SECTORIALES Y LOCALES:

Proyectos:

Estimular el reordenamiento de áreas urbanizadas; mediante la construcción de equipamientos de cobertura sectorial y local acompañados con vivienda o si es pertinente la utilización de los predios existentes para el mismo fin.

.-Av. 4B entre calles 47 y 48 (B. La Flora).

PROGRAMA : CONSOLIDACIÓN DE LAS CENTRALIDADES DE CUARTO ORDEN DEFINIDAS POR EL PEEPEC MEDIANTE EL REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE E.P. Y EQUIPAMIENTO EN LO RELATIVO A LA FACIL ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD, SU RELACIÓN Y CONFORMACIÓN MORFOLÓGICA Y EL INCREMENTO DE SUS NIVELES DE DOTACIÓN DE ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para reordenar las centralidades de cuarto orden propuestas para el sector.

.-C. La Flora (Calle 47 Nte y 48 Nte, entre Av. 4B y 5AN).

.-Centralidad Vipasa (Calles 42N y 45N con Av. 3C y 3F).

.-Centralidad Prados del Norte (Calles 40N y 43N con Av. 2DN y 2EN).

.-Centralidad Prados del Norte (Calles 34AN y 37N con Av. 3CN y 3GN).

.-Centralidad Urb La Merced (Calles 47BN y 49N con Av. 2E y 2G).

PROGRAMA : CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE COBERTURA SECTORIAL EN LOTES POTENCIALES DE AREAS URBANIZADAS:

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción de Equipamientos de cobertura sectorial.

.-Av 2G Nte entre calles 44 y 45 (B. Vipasa). Pol. 86

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.

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 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	Hoja 7/12

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

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 preservar las especies arboreas existente, tanto en los espacios públicos como privados. Los Samanes de la Avenida Sexta e igualmente la arborizacion existente sobre la zona de protección del Río Cali

* 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)

Patrimonio Urbano Arquitectónico (Art. 173)

* Inmuebles y Elementos Aislados de Interés Patrimonial, Hitos Urbanos: Puente Chipichape

* Estatuas, Monumentos, y Fuentes. Fuente de la Solidaridad (Avenida 3 con Calle 34N).

De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

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

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

PROGRAMA : Mejoramientos de las Márgenes del Río Cali

Proyecto : Adecuación del cauce del Río Cali

Recuperación de las márgenes del Río Cali

Iluminación y amoblamiento urbano a lo largo del Río Cali

PROGRAMA : Infraestructura Vial, Tránsito y Transporte

Proyecto : Construcción de tramos faltantes de vías

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, 2

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 86-PU	
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha)	260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).		Hoja 8/12

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

* En los predios frente a la Avenida 3ra y 6a., de la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna "ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Frente a la Avenida 3ra no aplica el código 5512.

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, además de lo anterior se distribuirá de la siguiente manera: Frente a la vía Calle 34N, 44N, 44AN, 52N y Avenida 2AN, lo establecido en la columna de Vías Secundarias de Residencial Neta. En las Centralidades de Cuarto (4) orden aplica lo establecido en la Centralidad Barrial, de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, permitiéndosele reformas que no implique aumento de área construida. 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 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.

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.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : de Preservación Urbanística (Arts. 300, 301 y 304). Presenta Seis (6) Subáreas de manejo:

* **Subárea 1:** Desarrollada por el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical cerrado y No Agrupaciones en Loteo Individual. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización.

* **Subárea 2:** Desarrollada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual con Solución de Conjunto. Se debe dar un Tratamiento de Preservación Urbanística al sistema de urbanización.

* **Subárea 3:** Desarrollada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual con Solución de Conjunto. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización para definir un perfil vial en cinco (5) pisos.

* **Subárea 4:** Desarrollada por el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical cerrado. Se debe dar un Tratamiento de Preservación Urbanística al sistema de urbanización con la altura existente.

* **Subárea 2:** Desarrollada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual con Solución de Conjunto con cierto grado de alteración volumétrica. Se debe consolidar el sistema de urbanización hasta cinco (5) pisos.

* **Subárea 6:** Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando los asentamientos de vivienda existentes. Se permite algún tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)							
		SUB-AREA 1		S-A 2	S-A 3	S-A 4	S-A 5	S-A 6	
		AGRUPACION	NO AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP.	AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP.	
		MULTIF.	OTROS USOS	GRAL	UNI-BIF.	GRAL	MULTIF.	UNI-BI-MULTIF.	EQUIP.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,45	0,6	0,8	0,80	EXIST.	0,80	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	2,88	2,40	2,40	4,8	2	4,00	EXIST.	4,00	0,20
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	*	8	8	8	2 + ALT.	5	16	5	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA	*	FRENTE A LA AVENIDA 3 Y 6, CINCO (5) PISOS o 15 METROS EN SISTEMA DE CONJUNTO Y TRES (3) PISOS o 9 METROS EN SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL.							
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	20,00	EXIST.	EXIST.	EXIST.	EXIST.	EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	6Ha.	...	...	500,00	EXIST.	EXIST.	EXIST.	EXIST.	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES		5.00 MTS. A PARTIR DEL SEXTO (6) 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.U.) (*).-Aplica las condiciones definidas por 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 20

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 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	
Hoja 9/12	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será ni receptor, ni generador de compensaciones 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.

* En la Sub-área 1, 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 cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, de acuerdo a las características de cada Sub-área.

* Los vacios urbanos de las Sub-áreas 2, 3 y 5 sólo podrán desarrollarse en las modalidades de No Agrupaciones en loteo individual. No se permiten subdivisiones prediales.

* 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 CERRADOS NO VIS.

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

* Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez metros cuadrados (10M²) 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.

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.

AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES

* Se debe conservar el antejardín de cinco (5) metros.

* 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 PO

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 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.

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	
Hoja 10/12	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

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 LA FICHA.

* 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.

* Este Polígono por tener tamaños prediales grandes no aplica el desarrollo de construcciones de VIS por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, ni la Res.No. 012 de Enero 29 de 2002, del DAPM.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto de terreno.

* En la Sub-área 1, frente a la Avenida 3ra y 6a., los proyectos podrán incrementar su altura en cuatro (4) pisos por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389.

* No se permitirá incrementar alturas por liberación de espacio público en la Subárea 2 y 4.

* 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 EMPALMES 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 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. 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)

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

* 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.

* 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 Subáreas del polígono se permitirá la localización de escaleras en el antejardín

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 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	
Hoja 11/12	

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.4. VOLADIZOS

- * En predios con antejardín: Será máximo del 25% 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 y vías peatonales sin antejardin 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 esten 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 recuperarla conforme fue aprobado en 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 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.
- * 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 comercio y servicios, frente a la Ave.3ra y 6a., 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.
- * No podrá ocuparse el área de antejardín, ni aislamientos con estacionamientos de residentes.
- * 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.
- * 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. SÓTANOS 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 sotanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

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 86-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 260,06
Barrio (s): La Flora (0212), Vipasa (0294), Urbanización La Merced (0293), Sector Urbanización La Flora (0295), Sector Prados del Norte (0211).	
Hoja 12/12	

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.9. INDICES DE HABITABILIDAD

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

4.10. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES 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 efectúen reformas sustanciales o modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml.

4.11. 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 semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

4.12. ALTILLOS.

Los conjuntos horizontales existentes o que se adelanten, pueden plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, retrocediéndose tres (3) metros desde la fachada del primer piso.

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS

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

4.14. 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.

* El Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - POT Ac. 069 de Oct. 26 de 2000