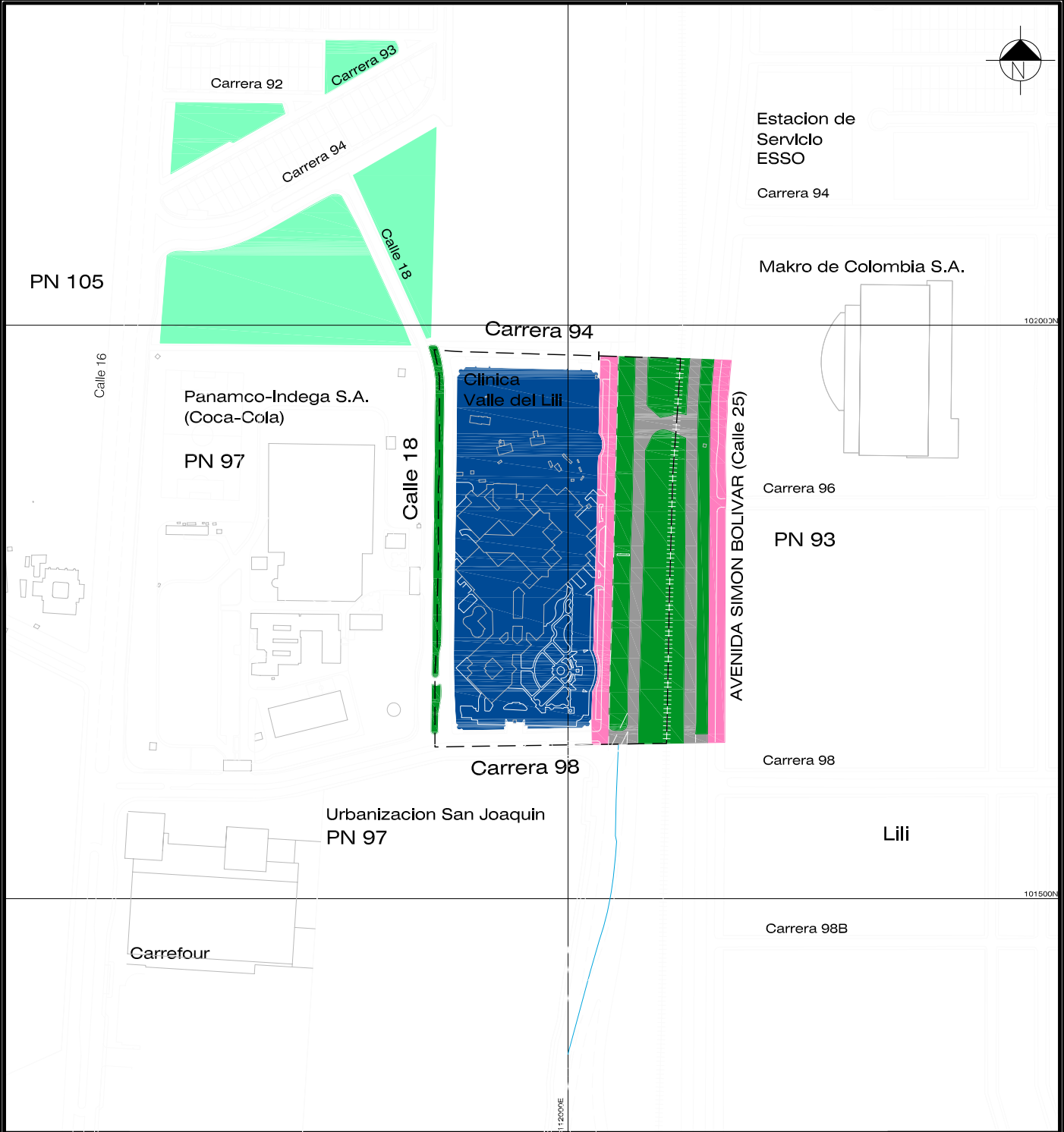


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-109-INST
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 6.94
Barrio(s): Urbanizacion San Joaquin(1796)	Hoja 1/7

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES						Limite Perimetro Normativo	Escala 1:5000	0 25 50 100 Mts
	SISTEMA AMBIENTAL	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	SISTEMA VIAL	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO			
	Area Protectora de Corrientes Area Cubierta con Arbolizado	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 115KV Media Tension 13,2KV Subestacion Electrica Torres de Energia Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador	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 Espacio Publico	Espado Publico Urbano Espado Publico Sectorial Espado Publico Local Equipamiento Urbano Existente Propuesto Equipamiento Sectorial Existente Propuesto Equipamiento Local Existente Propuesto Equipamiento SITM Propuesto	Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Inmueble			

Area de Actividad: Institucional INST Tratamiento: Especial Institucional EINS

*La delimitacion de este Poligono Normativo 109, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

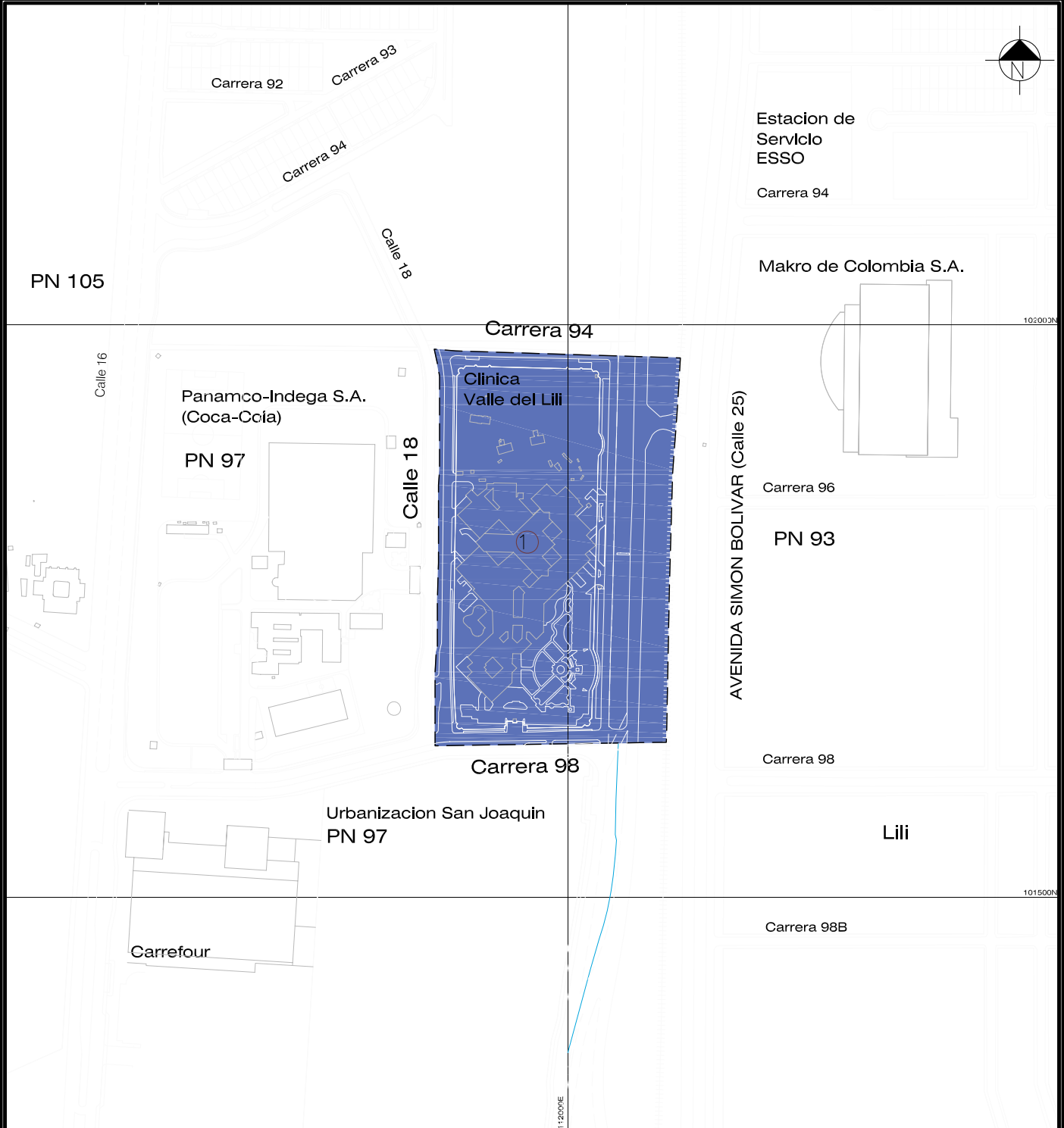
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-109-INST
Comuna (s): 17	Area del Poligono Normativo (ha): 6.94
Barrio(s): Urbanizacion San Joaquin(1796)	Hoja 2/7

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES

--- Limite Poligono Normativo

- - - Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

Sub-area 1

Escala 1:5000

0

50

100

200

Mts

Area de Actividad: Institucional INST	Tratamiento: Especial Institucional EINS
---------------------------------------	--

*La delimitacion de este Poligono Normativo 109, 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 : Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-109 - E INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha).: 6,94
Barrio (s): Clínica Valle del Lili (1796)	Hoja 3/7

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.1. SISTEMA AMBIENTAL
<i>Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)</i> * Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42).
1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
<i>Servicio de Acueducto</i> * Infraestructura de Acueducto existente: Area de Influencia de la TTC <i>Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario</i> * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: Area de influencia del Canal Interceptor Sur, Río Meléndez. * Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Area de influencia del Colector Cauca. <i>Servicio de Aseo</i> * Servicio de Zona Sur <i>Servicio de Energía</i> * Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV: No lo atraviesa. * Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: Lo atraviesa por el lindero oriental del polígono en un ramal. * Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: Lo atraviesa en dos ramales por el lindero occidental y sur del polígono. * Infraestructura de Energía Secundaria: No existe. * Servicio de Energía: Si existe el servicio alimentado de la subestación Meléndez (Autopista Simón Bolivar con Cra. 73) y subestación Pance (Carrera 114 con Calle 7) <i>Servicio de Gas</i> * Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi : No existe. * Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existe de 3" por el separador central del lindero occidental del polígono. * Infraestructura de Gas Red Anillos Acometida en polietileno a 60 psi de ¾": No Existe. * Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora El Ingenio (ubicada en el espacio público de la Cra. 83 con Calle 16) <i>Servicio Telefónico</i> * Infraestructura de Teléfonos existente: Al lado de Parcelación San Joaquín-No tiene centrales telefónicas <i>Normas Aplicables</i> * Generales: Artículos 53, 54, 56, 59. * Aislamientos: Artículo 60. * Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379. * Esquema Básico de Implantación: Artículo 252. * Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413. <i>Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.</i>
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
<i>Subsistema Vial</i> <i>Vías Vehiculares</i> * Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71) .-Vías Arterias interregionales: Calle 25 * Antejardines: VIR, VAP,VC = 5,00 m., VL=3.50 m * Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3) * Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño. * Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono. * Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón. * Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar). * Vías marginales de los ríos (Art 87, 341). El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los ríos, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén. * Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91). El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zona de ladera (Art. 139). * De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

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

Pieza Urbana : Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-109- E- INS
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha).: 6,94
Barrio (s): Clínica Valle del Lili (1796)	Hoja 4/7

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)
Cruces Peatonales * Soluciones peatonales a desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel(elevadas o subterráneas), que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vías locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts. Parqueaderos y Estacionamientos Públicos * Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público. * Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas. * Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366. Sistema de Transporte de Pasajeros * Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo (Art. 109,110,111,112 y 113). La Ficha Normativa a incorporado la propuesta del Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002. .-Corredor Pretroncal : Calle 25. Programas y Proyectos * Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6
1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO
El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL
* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad específica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164). De los bienes de interés cultural del Municipio: Especies Arboreas (Art. 172) * Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados.
1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.
* Este polígono deberá remitirse a lo que establezca el estudio de microzonificación sísmica de Cali (art. 232, 233)

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

Pieza Urbana:	Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo:	PCS-PN-109 - E INS
Comuna (s):	17	Area del Polígono Normativo (ha):	6,94
Barrio (s).	Clínica Valle del Lili (1796)		Hoja 5/7

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
2.1. AREA DE ACTIVIDAD
El Area de Actividad es Especial Institucional (Art. 272)
2.2. USOS
Uso principal de este Polígono Normativo es Institucional (Salud * "Los predios privados podrán transformar su uso parcial o totalmente al uso público, por lo menos en las dos terceras partes de su área mediante operación combinada de reparto de cargas y beneficios y la adquisición de parte del predio." * "De conformidad con este objetivo, en los predios se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, ..." situación que será definida en un Programa de Reordenamiento o similar, adoptado mediante Acuerdo Municipal. * El referido Programa de Reordenamiento incluirá las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística, en la porción urbanizable, como son: la definición de su edificabilidad, incluyendo las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitirán el desarrollo de la actuación urbanística,..." (Art. 273). "...en los predios se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, como beneficio que se equipara con la carga de transferir al Municipio, a título de cesión urbanística, por lo menos el doble del área que se determine como desarrollable con destino al uso público, según se defina en un Programa de Reordenamiento o similar, que será adoptado mediante Acuerdo Municipal, por iniciativa de la Administración Municipal o mediante proceso de concertación con los propietarios. En este último caso, se podrán establecer incentivos para los concertantes." (Art. 273) * Los predios privados y los bienes fiscales que tengan uso institucional, recreacional tales como: Centros Sociales, Clubes y Equipamentos, espacios deportivos, recreativos, educativos, culturales y de salud o de servicios urbanos a escala regional y urbana conservará este uso y no podrán cambiar el Area de Actividad Especial Institucional (Art. 274). * Requiere Esquema Básico de Implantación * Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000 * Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumplan con un Plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la Autoridad Ambiental competente. * La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las Zonas de Desarrollo Turístico prioritario. * Se permitira la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION		
3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO		
* Tratamiento : Institucional (Art. 272). El Polígono comprende de un área de Equipamento de Salud de ámbito urbano, correspondiente a la Clínica Valle del Lili, donde solamente existen instalaciones y edificaciones en altura. No se consideran Sub-áreas. * Se permitirán construcciones adicionales de carácter complementario al uso hasta una altura máxima de cuatro (4) pisos, que conserven los aislamientos y fachadas existentes, siempre y cuando se restituya o se ceda el espacio público de zona verde que le corresponda ceder y se solucionen los impactos negativos que se generan a nivel del tráfico vehicular por el funcionamiento de la Clínica. Se dará un tratamiento de Preservación Urbanística. * "El Tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato..." (Art. 272)		
3.2. APROVECHAMIENTOS (1)		
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL O PROGRAMA DE REORDENAMIENTO (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)
		SUB-AREA - 0
		AGRUPACIONES
		O. USOS - CLINICA VALLE DEL LILI
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,43
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,38
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	9
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXISTENTE
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	EXISTENTE
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	EXISTENTE
(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos		
(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.);(*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento		
3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA		
* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal N° 0111 del 26 de Junio de 2003.		
3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES		
* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.		

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CAL
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPA
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo:	PCS-PN-109 - E INS
Comuna (s):	17	Area del Polígono Normativo (ha):	6,94
Barrio (s): Clínica Valle del Lili (1796)			Hoja 6/7

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
3.5. CESIONES OBLIGATORIAS
* Para los lotes de terreno que no hallan efectuado cesiones de Vías, Espacio Público y Equipamiento aplicará lo establecido en el Art. 343 del POT. Los desarrollos diferentes a la vivienda, como es el caso de la Clínica Valle del Lili, cederá 18% de Zona Verde de conformidad con lo establecido en el Art. 353. * 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 realizandolas cesiones complementarias: 3% para Espacio Público sobre el área útil . Si la Clínica ya habia cedido lo correspondiente a zona verde en los alrededores de la edificación debe quedar libre de cerramientos.
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, correspondiente a la Clínica Valle del Lili, los vacios urbanos podrán desarrollarse en las modalidades de agrupaciones o de conjuntos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos. * Si el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento define el desarrollo de comercio y servicios sobre las vías Arterial Principal o Colectora, los proyectos deberán ser en Agrupaciones o de conjunto, de ámbito sectorial o urbano. No se permite el comercio en Loteo Individual. * Este Polígono por ser Especial Institucional no aplica la normatividad para conjuntos residenciales para VIS y No VIS. Si el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento lo define, éste establecera su normatividad. * Cuando se adelante proyectos urbanísticos 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

IV. NORMAS GENERALES
4.1. ALTURAS.
* Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno. * Se permitirá incrementar hasta en tres (3) pisos de altura, por liberación de espacio público solamente sobre la plataforma de cuatro (4) pisos o los vacios urbanos que tenga el Polígono, Art. (389) * Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total inferior a seis (6,00) metros , no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.
4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS
a. Sólo se permite adiciones que busque los empalmes volumétricos más adecuados respectando la volumetría existente. Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona. b. El Polígono Normativo esta conformado exclusivamente por la Clínica Valle del Lili, con sus vías perimetrales, por tanto no se presentarán empalmes volumétricos con predios vecinos, sino con las adiciones internas que son permitidas. c. Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas.c. Será de obligación, el enlucimiento de culatas resultantes o solucionarlas como fachada. De acuerdo con
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 en antejardines, ni en zonas de aislamiento. * El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cinco (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. * No 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 . * 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.
4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS
* 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.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CAL
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPA
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo:	PCS-PN-109 - E INS
Comuna (s):	17	Area del Polígono Normativo (ha):	6,94
Barrio (s): Clínica Valle del Lili (1796)			Hoja 7/7

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)																	
4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS																	
* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso. * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.																	
4.7. ESTACIONAMIENTOS																	
* Para Visitantes : Un (1) parqueadero por cada veinte (20) m2 descontando baños y circulaciones. Art. 366 y los que defina el PEEP * En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT. * Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones o adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT. * Para el desarrollo de usos diferentes a la vivienda, sobre las vías Arterial Principal o Colectora, los proyectos podrán solucionar los parqueaderos para visitantes frente al conjunto, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín. * Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.																	
4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS																	
* En todas las áreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. * Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación. * Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización. * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisotanos. * La rampa de acceso a los sótanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud. * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos al interior, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.																	
4.9. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.																	
* Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas, medidas desde el primer piso																	
<table><tr><th>ALTURA EDIFICACION</th><th>LADO MINIMO</th><th>AREA</th></tr><tr><td>Del 1er al 2o piso</td><td>2,00 metros</td><td>6.00 m2</td></tr><tr><td>Del 3er al 4o. Piso</td><td>3,00 metros</td><td>9,00 m2</td></tr><tr><td>Del 5o al 6o. Piso</td><td>4,00 metros</td><td>16.00 m2</td></tr><tr><td>Mayor de 6 pisos</td><td>5,00 metros</td><td>25,00 m2</td></tr></table>	ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA	Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2	Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2	Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16.00 m2	Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2	<table><tr><td>* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 m</td></tr></table>	* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 m
ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA															
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2															
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2															
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16.00 m2															
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2															
* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificación (adiciones o ampliaciones), se permitirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 m																	
4.10. ALTURA DE ENTREPISO																	
* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisotanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.																	
4.11. MUROS DE CERRAMIENTO EN LINDEROS																	
Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posterior, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del aislamiento.																	
4.12. 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 la que defina EMSIRVA o la entidad prestadora del servicio de aseo.																	
4.13. FRENTE DE EDIFICACION																	
* En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros.																	
4.14. ASCENSOR																	
Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascen																	

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 20