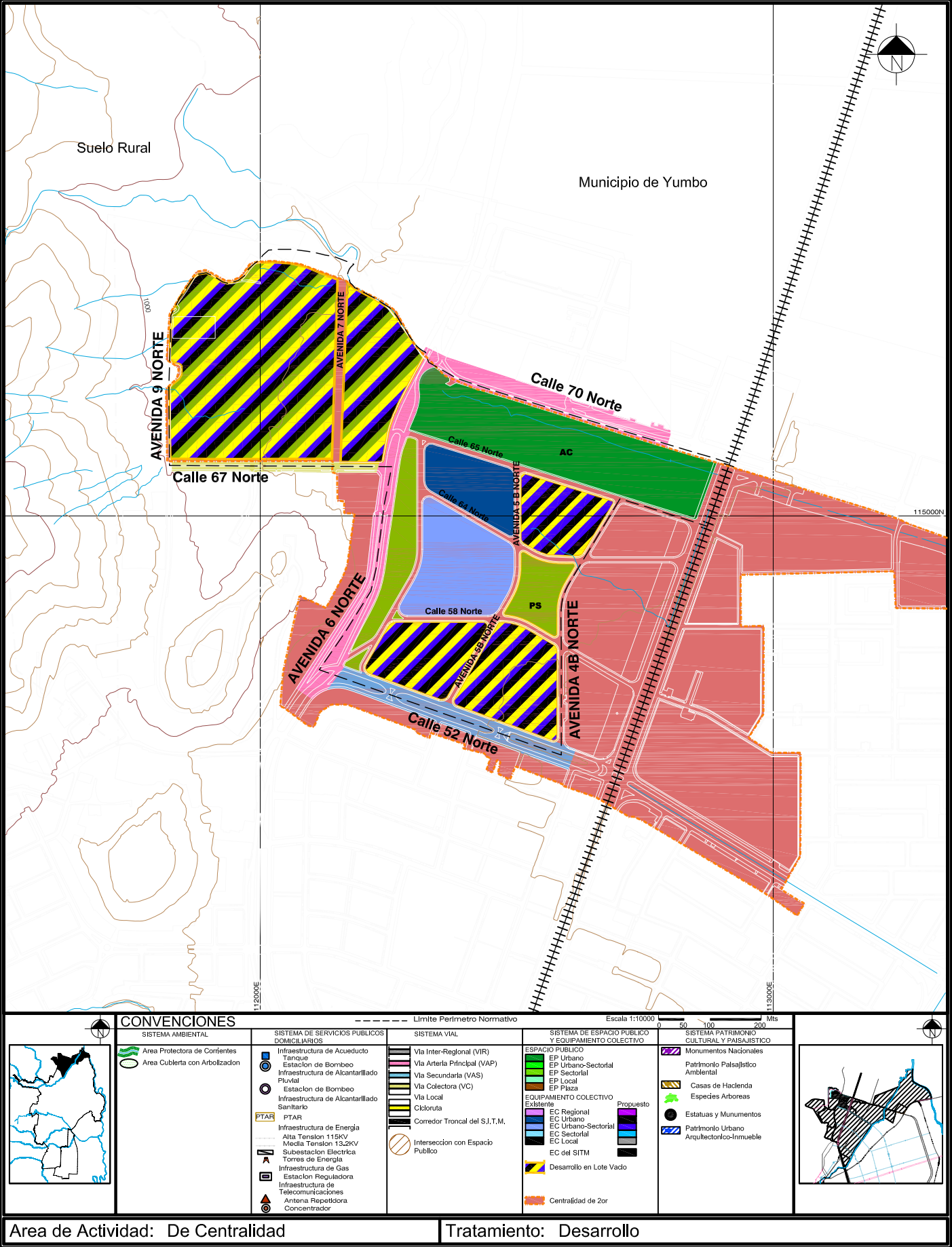


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-76-D
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 46.36
Barrio(s): Menga (0216), Area Libre Parque del Amor (0298)	Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: De Centralidad

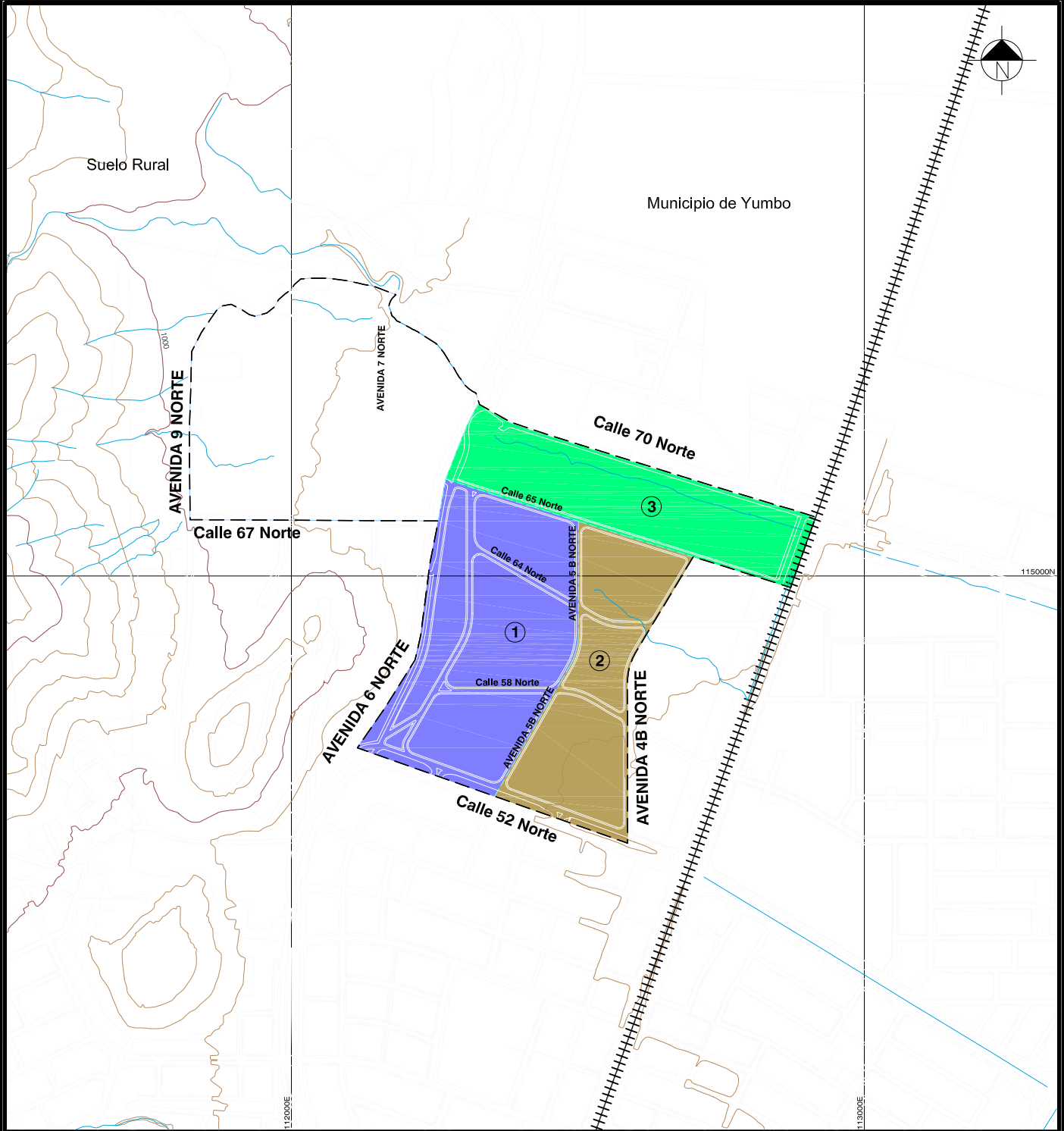
Tratamiento: Desarrollo

*La delimitacion de este Poligono Normativo 76, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-76-D
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 46.36
Barrio(s): Area Libre Parque del Amor (0298)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATINVO



CONVENCIONES

--- Limite Poligono Normativo
--- Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

Sub-area 1 (blue)
Sub-area 2 (brown)
Sub-area 3 (green)

Escala 1:10000 0 50 100 200 Mts

Area de Actividad: De Centralidad	Tratamiento: Desarrollo
-----------------------------------	-------------------------

*La delimitacion de este Poligono Normativo 76, 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-76-D
Comuna (s) :	2	Area del Polígono Normativo (ha):	46,36
Barrio (s):	Sector Area Libre Parque del Amor (0298)		Hoja 3/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.1. SISTEMA AMBIENTAL
Areas Protegidas (Art. 36) * Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas cubiertas con bosques y matas de guadua (Art. 42). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen derecha de la quebrada Menga y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural.. * Se deben preservar, recuperar y mantener las Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Margen derecha de la quebrada Menga (30 mts medidos desde el borde del cauce).
1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
Servicio de Acueducto * Infraestructura de Acueducto Existente: Pertenece a la Red Baja (Plantas Puerto Mallarino y Río Cauca), es abastecido a través de la Salida Norte , el Refuerzo de Transmisión Norte y el Tanque de Compensación la Campiña. Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente: Area Tributaria Rio Cali a través del Canal Menga y Calle 52. * Infraestructura de Alcantarillado Sanitario Existente: Area Tributaria del Colector Margen Izquierda Río Cali. Servicio de Aseo * Servicio de Zona Norte Servicio de Energía * Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV : No lo atraviesa * Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV : Lo atraviesa el canal Chipichape-Menga en forma longitudinal a lo largo de la Avenida 6 entre Calles 52N y 70N. * Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV : Lo atraviesa en forma longitudinal y transversal al interior y en forma perimetral del polígono en varios ramales. * Infraestructura de Energía Secundaria : Si existe * Servicio de Energía : Si existe el servicio, alimentado de la Subestación Menga (Calle 11A Cras 38/39 Acop Servicio de Gas * Infraestructura de Gas Red Matriz: No existe. * Infraestructura de Gas Red Secundaria en politileno a 60 psi: Existente de 2” sobre la calle 58N calzada norte entre carrera 4B y 5BN, sobre la calle 5BN calzada oriental entre calle 58N y 64N. * Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora Chipichape (ubicada en el espacio publico de la avenida 6N con calle 37N). * Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾” acometida: Existente. Servicio Telefónico * Infraestructura de Teléfonos Existente: El Polígono es atendido por la Planta Telefónica de la Flora. Normas Aplicables * Generales: Artículos 53, 54, 56, 59 * Aislamientos: Artículo 60 * Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379 * Esquema Básico de Implantación: Artículo 252 * Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413 Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
Subsistema Vial Vías Vehiculares * Clasificación y Jerarquización Vial (Art. 70 y 71) .- Vías Arterias Principales: Calle 70N (Autopista Oriental)). La Avenida 6N. .-Vías Arterias Secundarias: Calle 52N. .-Vías Colectoras: Calle 67N, Prolongación Calle 70 * Antejardines: VAP, VAS y VC = 5.00 m; VL = 3.50 m; VL (VIS) = 2.50 m * Dimensionamiento del Sistema Vial (Art. 72, 73, 74, 75 y anexo 4.3) * Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño. * Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): Calle 70N con Avenida Sexta, Avenida Sexta con Calle 52N. * 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 zonade ladera (Art. 139).

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-76-D
Comuna (s) :	2	Area del Polígono Normativo (ha):	46,36
Barrio (s):	Sector Area Libre Parque del Amor (0298)	Hoja	4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)
* De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas. Cruces Peatonales * Soluciones peatonales a desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel(elevadas o subterráneas), que se proyecten atravesando los corredores inter-regionales, vías arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedida por DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vías locales, con un gálibo mínimo de cinco (5,00) mts. 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 Pretroncal : Avenida Sexta, Calle 70N. Programas y Proyectos * Ver Artículo 67 y Anexo 4.1, Anexo 6
1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)
4.-PROGRAMA: MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y DESARROLLO DE SENDEROS PEATONALES EN LAS AVENIDAS DE ALTO USO PEATONAL . Proyectos: .-Estudios, diseños y construcción de los senderos peatonales en las calles que comunican la pieza con las plazoletas y miradores (propuestas) ubicadas en el arranque del parque Cerro de Tres Cruces .-Calle 70 .-Calle 52 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 Equipamentos Colectivos está determinado por el Plan de Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivo que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. Programas y Proyectos : 1.PROGRAMA: GENERACIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN LAS CENTRALIDADES DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN. Proyectos: Estudios, diseños y construcción de nuevos equipamientos urbano sectoriales y sectoriales en las centralidades de: .-Centralidad de Menga El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL
* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164). De los bienes de interés cultural del Municipio: Especies Arbóreas (Art. 172) * Se deberá conservar la existencia de especies arbóreas, tanto en los espacios públicos como privados. Los Samanes de la Avenida Sexta. * En los predios donde existan elementos de arborización, que hacen parte de los valores ambientales y de paisaje, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto del DAGMA.(Art. 397)
1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.
Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Norte (Art.228, punto 5.) PROGRAMA : Consolidación Urbana Proyecto : Edificación de los Vacíos Urbanos Centralidad de Segundo Orden: Centralidad Direccional Menga PROGRAMA : Infraestructura Vial, Transito y Transporte Proyecto : Mejoramiento y conservación de la red vial Señalización y demarcación vial Embelllecimiento y adecuación de la entrada a Cali por la Avenida 6. 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:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN - PN - 76 - D
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha)	46,36
Barrio (s):	Sector Area Libre Parque del Amor (0298)		Hoja 6/10

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
2.1. AREA DE ACTIVIDAD
* Area de Centralidad - AAC (Artículos 271)
2.2. USOS
Uso principal de este Polígono Normativo es el comercial y de servicios para lo cual se fijan los siguientes criterios: * En la Sub-área 1 y 2, se permitirán los usos correspondientes a la columna "CENTRALIDAD URBANA" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Se destinarán para Edificaciones o Conjuntos de Vivienda, Comerciales o de Servicios, resolviendo los impactos urbanos que generan por su funcionalidad. * 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 corresponda a la actividad de los trabajadores y trabajadores sexuales en áreas de actividad definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 069 de 2000, como Residencial Neta y Residencial Predominante e institucional. * En el caso de aquellos equipamientos colectivos institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la Comunidad incluyendo los culturales, localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo, la favorabilidad de los Usos del Suelo se otorgará solo con el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental expedido por la autoridad ambiental competente. *Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas no permitidas por las normas vigentes y que no tengan concepto de uso del suelo favorable y vigente tendrán como plazo maximo cinco (5) años contados a partir de la sanción del presente acuerdo para reubicarse en sitios permitidos por la norma. Se exceptuan aquellos equipamientos colectivos, institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales. * Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Desarrollo presenta tres Sub-áreas de manejo de tratamiento.

* **Subárea 1:** Presenta Conjuntos Comerciales y vacíos urbanos. Se podrán consolidar con el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical u Horizontal y No Agrupaciones en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual.

* **Subárea 2:** A Desarrollar por Agrupaciones en Conjuntos Verticales o Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual.

* **Subárea 3:** Zona de Protección de la Quebrada (o canal) Menga y Parque del Amor. Se permite algun 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 de la Quebrada.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)						S-A 3
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2			
		AGRUPACIONES		NO AGRUP.	AGRUPACIONES		NO AGRUP.	
		MULTIF.	OTROS USOS Av.6	GRAL	MULTIF.	OTROS USOS	GRAL	
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,60	0,80	0,30	0,60	0,80	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUCC.(I.C)	2,88	2,40	2,40	4,00	1,50	1,50	4,00	0,20
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	12	12	12	12	12	5,00	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	SOBRE LA AVENIDA 6 Y CALLE 52N, CINCO (5) PISOS o 15 METROS EN SOLUCIONES DE CONJUNTO, TRES (3) PISOS o 9 METROS EN LOTEIO INDIVIDUAL						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...		20,00	...		12,00	...
AREA LOTE MIN.(M2)	6 Ha.	...		440,00	...		252	...
AISLAM. LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso.						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros			Escalonado			
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros						
	*	Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros			Desde el primer piso			
		Del 9o. al 12o. piso =7,50 metros						

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos(2).- Sobre Area Neta (A.N.);

(3).- Sobre Area Util (A.U.); (*)- Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial; (**).- Aplica las condiciones del Plan Parcial de Menga (Decreto 0125 de Marzo 31 de 2003).

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 - 76 - D
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	46,36
Barrio (s):	Sector Area Libre Parque del Amor (0298'	Hoja	6/10
3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA			
* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0111 del 26 de Junio de 2003.			
3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES:			
* El Polígono será receptor de derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia de derechos aplicarán así: Para agrupaciones multifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,78, en agrupaciones multifamiliares de VIS podrá incrementarse en 1,07, para proyectos comerciales y de servicios de escala Metropolitana o Urbana se podrá incrementar el indice de construcción en 0,97.			
Los Indices de Ocupación por transferencia de derechos de construcción y desarrollo para Agrupaciones Multifamiliares VIS podrá incrementarse en 0,06.			
Para Agrupaciones Unifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,09 y VIS en 0.14.			
Estos indices están calculados sobre Area Util, con base en los definidos en el Artículo 281que están sobre Area Neta.			

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-76-D
Comuna (s) :	2	Area del Polígono Normativo (ha):	46,36
Barrio (s):	Sector Area Libre Parque del Amor (0298)		Hoja 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
3.5. CESIONES OBLIGATORIAS * Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 281 numeral 1 - 2 y 343 del POT, discriminadas así: .-Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación. .-El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente. * Cuando se adelanten Planes Parciales sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área útil y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).
3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR * Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en el Artículo 329, 330, 331, 378 y 379.
3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION * En este Polígono Normativo, los vacios urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para cada Sub-área en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público. * 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. Los proyectos bajo sistema de Agrupación se adelantarán con un área útil máxima de dos (2) Has. rodeada por espacio público. (Art.281)
3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES AREA COMUNAL DE USO PRIVADO * Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. 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 * Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa. * Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT. FRENTE DE EDIFICACION * En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros. PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB) * La portería y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su 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. 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.

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-76-D
Comuna (s) :	2	Area del Polígono Normativo (ha):	46,36
Barrio (s):	Sector Area Libre Parque del Amor (0298)	Hoja	8/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (Cont.)
ESTACIONAMIENTOS (Cont.) .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda * En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.
3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL P.O.T.
* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos. * Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se regirán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

IV. NORMAS GENERALES
4.1. ALTURAS.
* Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno. * En la Sub-área 1 los proyectos podrán incrementar su altura en cuatro (4) pisos mediante alguna de las siguientes modalidades: .- Por recepción de derechos de construcción y desarrollo .- Por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389. * No se permitirá incrementar alturas, por las anteriores modalidades, en la margen occidental a partir de la Avenida Sexta. (Art. 389 * Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los beneficios para incrementar la altura (Los de liberación de espacio público o de transferencia de derechos de construcción y desarrollo). * Las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales podrán manejar alturas de 8 pisos. * Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.
4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS
* Cuando en el Polígono, se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s) según el caso: a. Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona. b. Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso. c. Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.
4.3. ANTEJARDINES
El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación, y valores paisajísticos, por lo tanto: * Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371) * No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines, ni en zonas de aislamiento. Sobre las vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín. * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardí * Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardin hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a zonas verdes y vías locales, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia. * Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén. * Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda. * En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardír

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-76-D
Comuna (s) :	2	Area del Polígono Normativo (ha):	46,36
Barrio (s):	Sector Area Libre Parque del Amor (0298)		Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)
4.4. VOLADIZOS
* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín . * En predios sin antejardín: Sera el 20% como máximo, de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts.con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación. * El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos. * Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin 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 recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original. * En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.
4.7. ESTACIONAMIENTOS
* Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda. * Para Visitantes : Un (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda. * En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso). * En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos de residente o visitante, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT. * Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones y adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT. * Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio. * Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio. * Para el desarrollo de servicios y comercio, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardin.. * Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos, ni edificados. * El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml. * Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT 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 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.

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-76-D
Comuna (s) :	2	Area del Polígono Normativo (ha):	46,36
Barrio (s):	Sector Area Libre Parque del Amor (0298)		Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)																
4.9. SÓTANO Y SEMISÓTANOS (Cont.)																
* La rampa de acceso a los sotos y semisotos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.																
* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.																
4.10. INDICES DE HABITABILIDAD																
* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS																
4.11. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.																
* Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:																
<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 8o. Piso</td><td>4,00 metros</td><td>16.00 m2</td></tr><tr><td>Mayor de 8 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 8o. Piso	4,00 metros	16.00 m2	Mayor de 8 pisos	5,00 metros	25,00 m2	* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml
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														
4.12. ALTURA DE ENTREPISO																
* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sotos y semisotos de parqueaderos la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.																
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 (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.																

OBSERVACIONES
* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.
* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 200