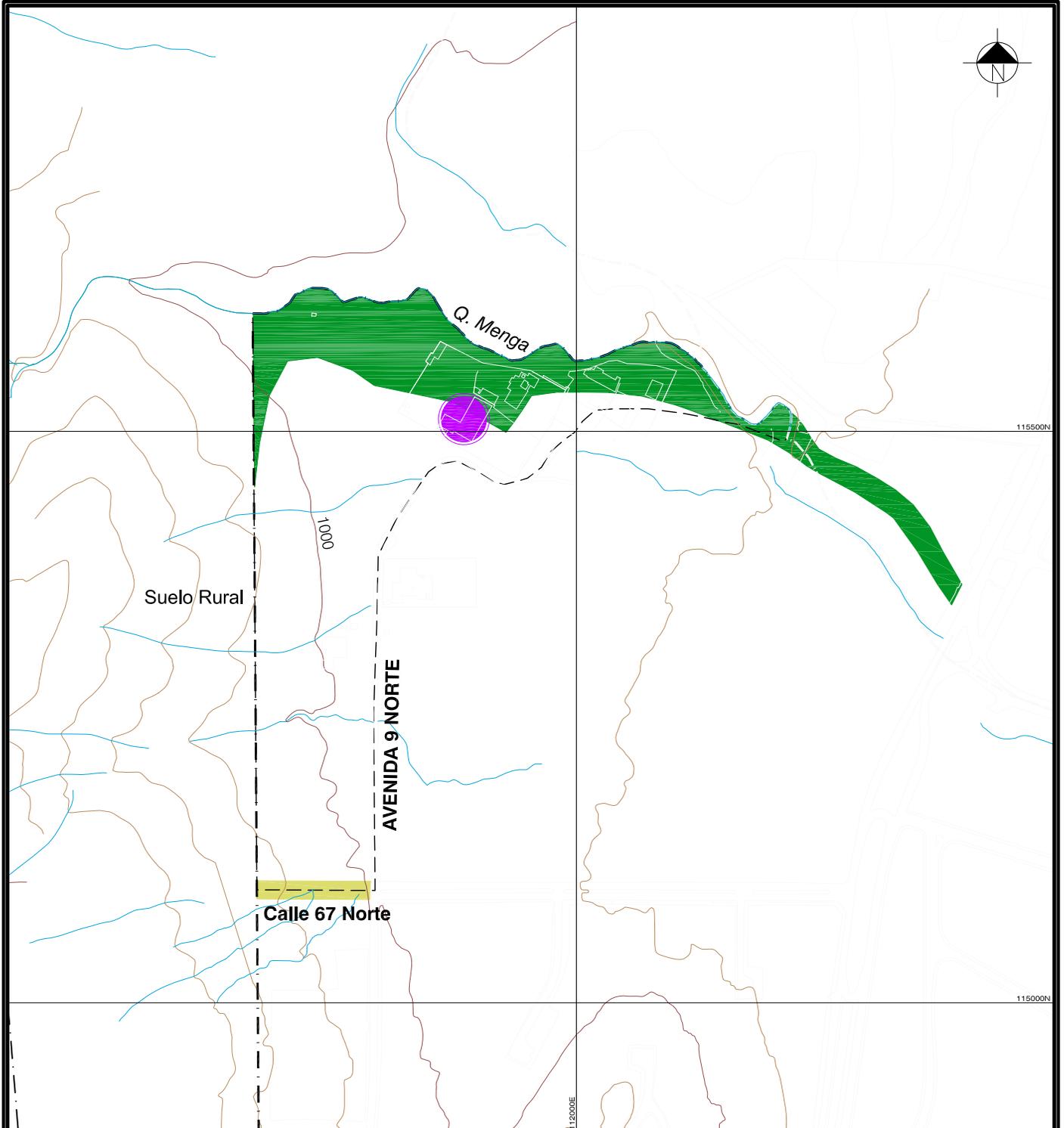


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-77-D
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 8.52
Barrio(s): Menga (0216)	Hoja 1/7

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES		Escala 1:5000		
<p>SISTEMA AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Area Protectora de Corrientes Area Cubierta con Arbolizado 	<p>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de Acueducto Tanque Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estacion de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario 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 	<p>SISTEMA VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <p>ESPACIO PUBLICO</p> <ul style="list-style-type: none"> EP Urbano EP Urbano-Sectorial EP Sectorial EP Local EP Plaza <p>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <p>Existente</p> <ul style="list-style-type: none"> EC Regional EC Urbano EC Urbano-Sectorial EC Sectorial EC Local EC del SITM <p>Propuesto</p> <ul style="list-style-type: none"> 	<p>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arqueologico-Inmueble

Area de Actividad: Residencial Neta

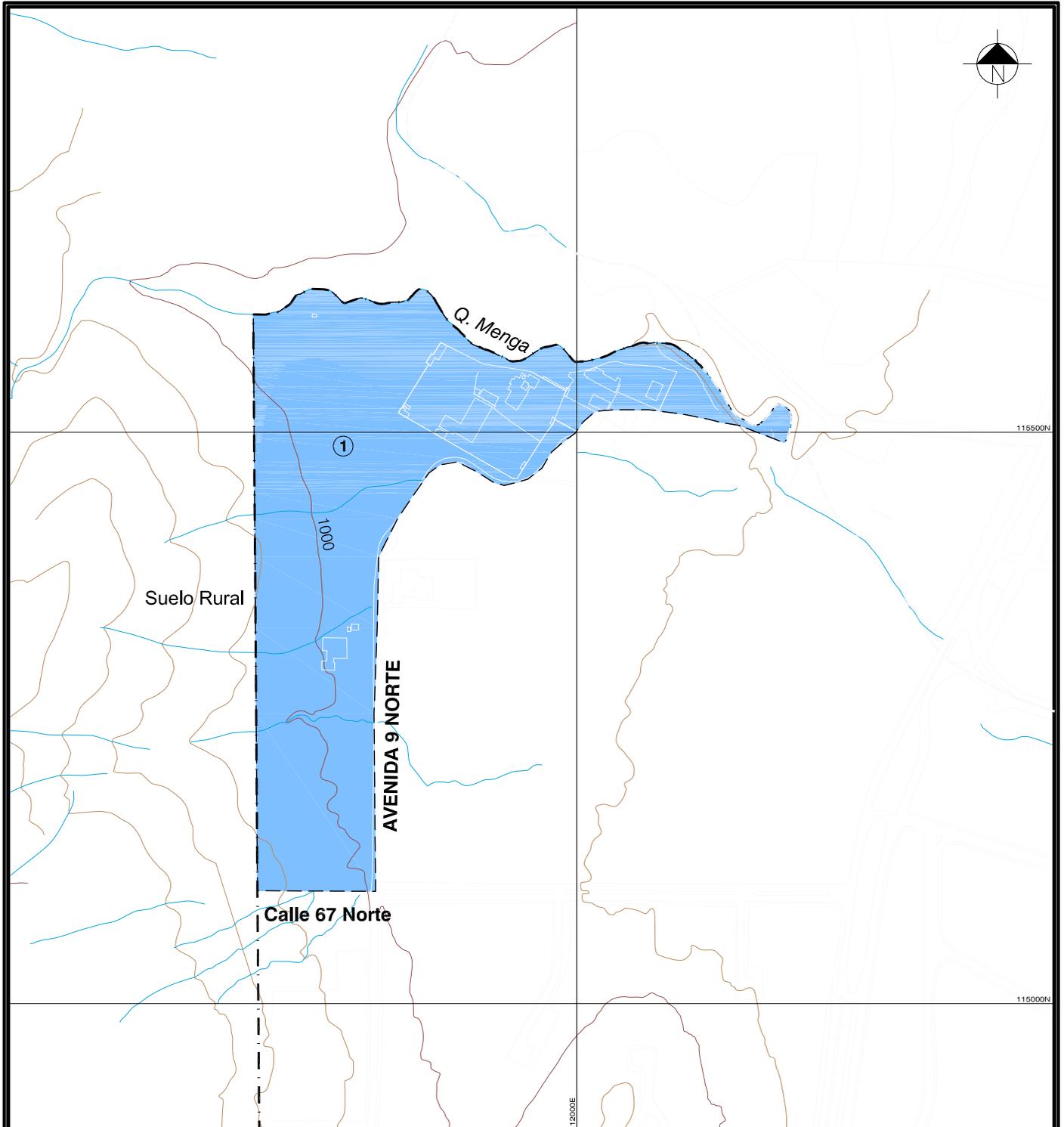
Tratamiento: Desarrollo

*La delimitacion de este Polígono Normativo 77, 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-77-D
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 8.52
Barrio(s): Menga (0216)	Hoja 2/7

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES

--- Limite Polígono Normativo

- - - Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

● Sub-area 1

Escala 1:5000

Area de Actividad: Residencial Neta	Tratamiento: Desarrollo
-------------------------------------	-------------------------

*La delimitacion de este Polígono Normativo 77, 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-77-D
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 8,52
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 3/7

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 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: Para su abastecimiento requiere mejoramiento del Bombeo Menga existente.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

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

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

Servicio de Aseo

* Servicio Zona Norte

Servicio de Energía

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

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

* 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 Acopi).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas existente: Futura ampliación de cobertura del servicio a largo plazo alimentado de la estación reguladora Chipichí (ubicada en el espacio público de la avenida 6N con calle 37N).

Servicio Telefónico

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

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 55, 56, 59

* Aislamientos: Artículo 60

* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379

* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252

* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vías Vehiculares

* Clasificación y Jerarquización Vial (art. 70 y 71)

.-Vías colectoras: Calle 67N, Prolongación Calle 70.

* Antejardines: VC = 5.00 m, VL = 3.50 m. VIS = 2.50 m.

* Dimensionamiento del Sistema Vial (Art. 72, 73, 74, 75, 76 y Anexo 4.3)

* Parámetros generales para el trazado de vías (Art. 79, 80, 81, 83 y 84 y Anexo 4.4 "Criterios de Diseño")

* Area de reserva en intersecciones: (Art. 81 y 82) No existen intersecciones.

* 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 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.

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-77-D
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 8,52
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 4/7

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

* 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.

Programas y Proyectos

Artículo 67 y Anexos 4.1y 6

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO:

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

Programas y Proyectos

PARQUES Y PLAZOLETAS

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

Proyectos:

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

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

SISTEMA DE MOVILIDAD Y CONEXIÓN

1.-PROGRAMA. DISEÑO Y DESARROLLO DE SENDEROS PEATONALES DE CONEXIÓN ENTRE EL AREA URBANA Y EL CERRO DE TRES CRUCES.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción de los senderos de ascenso a los cerros que conectan el area urbana de la pieza con las tres cruces:

.-Sendero de la "Quebrada de menga" (Prolongación calle 70).

.-Sendero de "Chipichape" (Prolongación calle 70).

2.-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 ubicadas en el arranque del parque Cerro de Tres Cruces.

.-Calle 70

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

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:

Patrimonio Paisajístico Ambiental (Art. 171)

* Casas de Hacienda, Hacienda Menga

Especies Arbóreas (Art. 172)

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

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

De las normas generales para áreas de interés patrimonial

Preservación de Areas de Interés Patrimonial (Art. 178)

* Casa de Hacienda Menga: "Se prohíben las ampliaciones viales, retrocesos de fachadas o cualquier intervención que implique la mutilación de los inmuebles, ..."

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 : 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, 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-77-D
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 8,52
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 5/7

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 criterios:

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: Frente a la vía Calle 67N, lo establecido en la columna de Vías Colectoras de Residencial Neta, 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.

* 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 200

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281). Aplica las Sub-áreas de manejo del Plan Parcial aprobado mediante el Decreto 0125 de Marzo 31 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga".

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*
FRENTE MINIMO (ML)	*
AREA LOTE MINIMO (M2)	*
AISLAMIENTOS LATERALES	*
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*

(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.), (*) Aplica el Decreto 0125 de Marzo 31 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga".

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 conforme lo establecido en el Plan Parcial.

3.4. CESIONES OBLIGATORIAS

* Para uso residencial y otros usos, se deberá realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Decreto 0125 de Marzo 31 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga".

4.14. 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.

4.15. SISTEMAS DE URBANIZACION

* En este Polígono Normativo, los vacíos urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización conforme lo establecido en el Decreto 0125 de Marzo 31 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga".

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-77-D
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 8,52
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 6/7

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

- * Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.
- * 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.
 - * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardí
 - * Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.
 - * Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.
 - * En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.

4.8. ESTACIONAMIENTOS

- * 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 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 antejardín..
- * 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, por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 y el Decreto 0125 de Marzo 31 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga" o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

4.9. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

- * En el polígono se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda. En edificaciones con terreno pendiente, el semisotano podrá habilitarse para vivienda siempre y cuando se garantice su ventilación e iluminación.
- * Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
- * Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
- * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisotanos.
- * La rampa de acceso a los sótanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

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-77-D
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 8,52
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 7/7

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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

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

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16.00 m2
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que efectuen reformas sustanciales o modificaciones (ampliaciones y adecuaciones), se exigirán a nivel de esos pisos, patio mínimo de 4 m2 y lado mínimo de 2 ml

4.11. 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.

4.13. 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 2000
- * En las Normas Generales de edificación tambien se incluye lo establecido en el Decreto 0125 de Marzo 31 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga".