FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-	78-CU	
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 113.66		
Barrio(s): Ciudad Los Alamos (0217), Urbanizacion La Flora (0295)		Hoja	1/11

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO

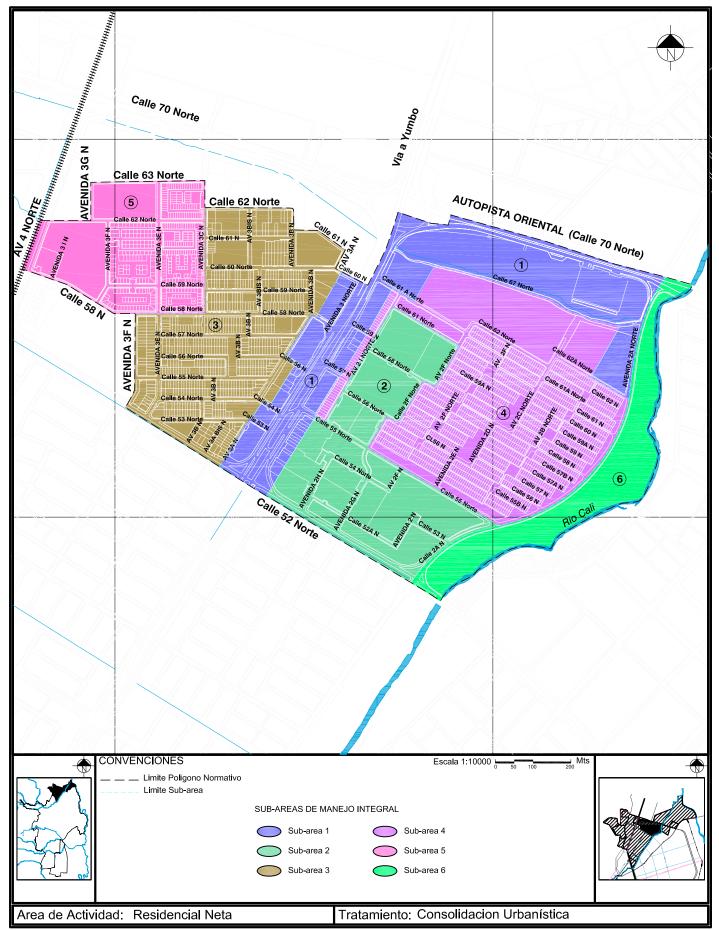


^{*}La delimitacion de este Poligono Normativo 78, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-7	78-CU	
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 113.66		
Barrio(s): Ciudad Los Alamos (0217), Urbanizacion La Flora (0295)		Ноја	2/11

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



^{*}La delimitacion de este Poligono Normativo 78, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	de la Ciudad Norte Código del Polígono Normativo: PCN-PN-78-CU		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	113,66	
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urban	Hoja 3/11		

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de 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 izquierda del Rio Cali 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 izquierda del Rio Cali (30 mts medidos desde el borde del cauce).

Suelo de Protección (Art. 212)

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

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

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

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

- * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: 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 Zona Norte

Servicio de Energía

- * Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV : No lo atraviesa
- * Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: Lo atraviesael canal Chipichape-Mengaen forma perimetral a lo largo de la Calle 70N entre Avenida 2AN y 3BN. Lo atraviesael circuito Sidelpa en forma perimetral en un ramal sobre la Calle 70N entre Avenidas 3N y 3BN. Lo atraviesa el circuito Lloreda en forma perimetral en un ramal sobre la Calle 70N entre Avenidas 2AN y 3BN y en un ramal al interior del Polígono sobre la Avenida 3BN entre Calles 58B 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 Acopi), de la Subestación Arroyohondo (Calle 11 Cras 31/32 Acopi) y de la Subestación Termoyumbo (Cra 20 calles 10/12 Acopi)

Servicio de Gas * Infraestructura de Gas Red Matriz: No existe.

- * Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietilenoa 60 psi: Existente de 4" sobre la calle 58N calzada norte entre avenida 3FN y 3N. Rama de 3" sobre la avenida 3N calzada norte con calle 58N, sobre la avenida 3N calzada oriental con calle 59N, sobre la calle 59N calzada norte entre avenida 2IN y 2GN. Ramal de 2" sobre la avenida 3EN calzada occidental entre calle 58N y 62N, sobre la calle 62N calzada norte entre avenida 3EN y 3CN, sobre la calle 52 calzada norte entre avenida 3EN y 3CN, sobre la calle 52 calzada norte entre avenida 3N y 2GN, sobre la avenida 2N calzada norte entre calle 52N y 54N, sobre la avenida 2HN calzada oriental entre calle 56N y 59N, sobre la avenida 2FN calzada oriental entre calle 56N y 59N, sobre la avenida 2FN calzada oriental entre calle 59N y 61AN, sobre la calle 61N entre avenida 2FN y 2AN, sobre la calle 55AN calzada norte entre avenida 2HN y 2AN, sobre la avenida 2AN calzada occidental entre calle 62N y 67N, sobre la calle 67N y 61AN, sobre la calle 62N y 64N, sobre la calle 64N calzada norte entre avenida 2CN y 2AN, sobre la calzada norte entre avenida 2CN y 2AN, sobre la calzada occidental entre calzada occidental
- * Infraestructura de Gas Red Anillos en polietileno a 60 psi de 3/4" Acometida: Existente.
- * Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora Vipasa (ubicada en el espacio publico de la calle 47CN con avenida 3HN).

Servicio Telefònico

* Infraestructura de Teléfonos Existente: Posee la Central Telefonica La Flora, el Polígono es atendido por esta Planta.

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

Viae Vehicularee

- * Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)
 - .-Vía Arteria Principal: Calle 70N, Avenida 3N, Avenida 4N.
 - -Via Arteria Secundaria: Calle 52N, Avenida 2AN.
- * Antejardines: VAP, VAS = 5.00 m, VL = Existentes y en Urbanizaciones Nuevas 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.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte Código del Polígono Normativo: PCN-PN-78-C		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	113,66
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urbanización La Flora (0295).		

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

- * 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 del Río Cali, las vías marginales son de caracter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyecentes 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 vias locales será el establecido por

la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vias y pasajes peatonales, salvo la zona de ladera (Art. 139

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

Cruces Peatonales

* Soluciones peatonalesa desnivel (Art. 93 y 94): La localización y diseño de las soluciones peatonalesa desnivel (elevadaso subterraneas), que se proyecten atravesandolos corredores inter-regionales, vias arterias y colectoras, deberán contar con Licencia expedidapor DAPM. Igualmente para las soluciones peatonales a desnivel que comuniquen inmuebles privados atravesando vias 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 autoricer soluciones de estacionamientoen 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 bahias 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 de Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002.

Corredor Troncal: Calle 70N(hacia el Oriente), Avenida 3N.

Corredor Pretroncal: Calle 70N(hacia el Occidente).

* Estaciones del SITM.

Terminal de Cabecera: Sector Sameco

Estaciones: Sobre la Avenida 3N y la Calle 70N

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 especifica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

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

Proyectos:

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

-Calle 56 Nte entre Av. 2G Nte y Av. 2A (B. Ciudad Los ALamos).

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

Proyectos:

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

.-P. Ciudad los Alamos - río Cali (Av. 2A Nte entre calles 52 y 70) borde del río Cali

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

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar los parques Activos existentes de cobertura sectorial: .-Calle 58 y 62 Nte entre Av. 3F y 4 Nte (B. Urb. LA Flora).

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte Código del Polígono Normativo: PCN-PN-78-CU		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	113,66
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urbanización La Flora (0295).		Hoja 5/11

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES.

Proyectos:

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

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

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES .

Provectos:

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

.-Av. 4 Nte entre entre calles 45 y 70 (B. Vipasa - Urb La Flora).

Proyectos:

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

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

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CALLES SECTORIALES.

Proyectos:

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

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

PROGRAMA: DESARROLLO DE PASOS PEATONALES

Proyectos:

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

.-Paso Calle 55 Nte.

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS URBANO SECTORIALES .

Proyectos:

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

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 Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad especifica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

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

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción de Equipamientos de cobertura sectorial acompañados con vivienda

-Cruce de la Av. 2A Nte con la Calle 70 (B. Ciudad los Alamos).

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

Proyectos:

Estímular la consolidacón de areas urbanizadas; mediante la construcción de equipamientos sectoriales y locales acompañado con vivienda.

.-Calle 56 Nte entre Av. 2G Nte y Av. 2A (B. Ciudad Los ALamos).

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

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para reordenar las centralidades de cuarto orden propuestas para el secto.-C. Urb La Flora (Calles 61AN a 67N con Av. 2IN y 2BN)

.-C. Urb Pacará (Calles 52AN y 55AN con Av. 2AN y 2GN).

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.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte Código del Polígono Normativo: PCN-PN-78-C		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	113,66
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urbanización La Flora (0295).		

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Cont.)

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

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

Proyectos:

- -Mejoramiento y adecuación de los bordes edificados de la avenida 2A Nte.
- .-Mejoramientoy adecuación de la Av. 2A Nte como Avenida urbana sectorial con cualidades especiales de paisaje (Ver proyecto específico en el tema espacios públicos de movilidad de este listado).
- .-Estudios, diseños y construcción de los pasos peatonales localizados sobre el río cali como conexiónde sus dos costados (Paso Calle 48 Nte y paso calle 55 Nte).

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

* El Sistema de Patrimonio esta determinadopor el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arboreas (Art. 172)

- * Se deberá preservar las especies arboreas existente, tanto en los espacios públicos como privados. Igualmente la arborizacion existente sobre la zona de protección del Río Cali
- * En los predios donde existan elementos de arborización, que hacen parte de los valores ambientales y de paisaje, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto del DAGMA.(Art. 397)

De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

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

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

PROGRAMA: Consolidación Urbana

Proyecto: Edificación de los Vacios Urbanos

PROGRAMA: Mejoramientos de las Márgenes del Río Cali

Proyecto: Adecuación del cauce del Río Cali

Recuperación de las márgenes del Río Cali

Iluminación y amoblamiento urbano a lo largo del Río Cali

PROGRAMA: Infraestructura Vial, Transito y Transporte
Proyecto: Construcción de tramos faltantes de vías

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)

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-78	3-CU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	113,66
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urbanizaci	Hoja 7/11	

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

- * En los predios frente a la Calle 70 y Avenida 3ra, de la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna "ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Frente a la Avenida 3ra no aplica el código 5512.
- * Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, además de lo anterior se distribuirá de la siguiente manera: Frente a la vía Calle 52N y Avenida 2A, lo establecido en la columna de Vias Secundarias de Residencial Neta, en la Centralidad de Cuarto (4) orden aplica lo establecido en la Centralidad Barrial, de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Los usos existentes diferentes a la vivienda que esten 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, permitiendosele reformas que no implique aumento de area construida. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientosserán 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 anterioridada 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 d
- * En el caso de aquellos equipamientos colectivos institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la Comunidad incluyen

los culturales, localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo, la favorabilidad de lo

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: Consolidación Urbanística (Art. 284, 285). Presenta seis Subáreas de Manejo del Tratamiento:
- * Subárea 1: Desarrollada por el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical cerrado y No Agrupaciones en Loteo Individual. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización.
- * Subárea 2: Desarrollada por el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical. Se debe consolidar por este sistema de agrupación.
- * **Subárea 3:** Desarrollada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización y en Agrupaciones con Conjuntos Verticales.
- * Subárea 4: Desarrollada por el sistema de No Agrupación en Loteo Individual con Solución de Conjunto con un cierto grado de alteración. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización con recuperación del espacio público.
- * Subárea 5: Desarrollada por el sistema de Agrupación en Conjunto Horizontal cerrado. Se debe conservar o consolidar con el mismo sistema de urbanización.
- * Subárea 6: Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando los asentamientos de vivienda existentes. 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 del Río.

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-78	8-CU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	113,66
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urbanizaci	Hoja 7/11	

3.2. APROVECHAMIENTOS(1)

		SIN PLAN PARCIAL (3)								
		SUB-AREA 1		S-A 2	SUB-AREA 3		S-A 4	S-A 5	S-A 6	
VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)		CIONES	NO AGRUP.	AGRUP.	AGRUP.	NO AGRUP.	NO AGRUP.	AGRUP.	NO AGRUP.
	,	MULTIF.	OTROS USOS	GRAL	MULTIF.	MULTIF.	GRAL	UNI-BI- MULTIF.	UNI-BIF.	EQUIPAM.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,60	0,60	0,30	0,30	0,80	0,80	0,43	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,60	3,60	3,60	7,20	1,50	1,50	4,00	2,00	1,08	0,20
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	12	12	12	5	5	5	2+ALT	2+ALT.	2
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	FRENTE A LA CALLE 70 Y AVENIDA 3, CINCO (5) PISOS o 15 METROS EN SISTEMA DE CONJUNTO - FRENTE A LA AVENIDA 3, TRES (3) PISOS O 9 METROS EN SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL.								
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*			20,00			EXISTENTE	EXISTENTE		
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.			500,00			EXISTENTE	EXISTENTE		
AISLAMIENTOS LATERALES	*			5	00 MTS. A P	ARTIR DEL S	EXTO (6) PIS	O.		
		De	l 1o. al 3o. pi	so = 3,00 met	tros		Facilianda			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros			ros	Escalonado				
AIGLAMILITIOS FOSTERIORES		De	l 6o. al 8o. pi	so = 6,00 met	ros		Dag	ede el primer r	nieo	
		Del 9o. al 12o. piso =7,50 metros			ros	Desde el primer piso				

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

(3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial. (**) Aplica lo definido por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-78-CU		
Comuna (s): 2		Area del Polígono Normativo (ha):	113,66	
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217). Sector Urbanización La Flora (0295).			Hoja 8/11	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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 no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

- * Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 343 del POT, discriminadas así:.
 - .-Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.
 - .-El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente.
- * En la Sub-área 1, cuando se adelanten Planes Parciales sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área util y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).

3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR

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

3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

- * En este Polígono Normativo, los vacios urbanos podrán desarrollarse con No Agrupaciones en las modalidades de loteo individual o de conjunto en loteo individual, Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, de acuerdo a las caracteristicas de cada Sub-área.
- * Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS CERRADOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

* Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamento comunitario, propio del conjunto. (Art. 370).

SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

* Deberán tener un ancho mínimo de seis (6,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, deberá ser como mínimo de dos (2) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6,00) metros. (Art. 370)

AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES

- * Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa.
- * Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT.

FRENTE DE EDIFICACION

* En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros. (Art. 370)

PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB)

- * La portería y la UTB se localizaránfuera de los aislamientosfrontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su facil desalojo y recolección de las basuras.
- * La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) m2 para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) m2 por cada quince (15) viviendas adicionales. (Art. 372)

3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

* Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco (5) m2 por vivienda Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) m2 como mínimo.

SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

* La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50)

metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

GENERALES

- * Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos.
- * En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda.
- * Para los aprovechamientos, aplicarán los indices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas utiles.
- * 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.

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-l	PN-78-CU
Comuna (s): 2		Area del Polígono Normativo (ha):	113,66

Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urbanización La Flora (0295). Hoja 9/11

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (Cont.)

ESTACIONAMIENTOS

- * Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:
 - .-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.
 - .-Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda
 - .-Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
 - .-Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda
- * En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL POT.

- * 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, indices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.
- * Las construcciónes de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT se regirán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

- * Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.
- * En la Sub-área 1, frente a la Calle 70 y Avenida 3ra, se permitirá llegar hasta una altura de Doce (12) pisos por liberación de espacio público, conforme el Artículo 389.
- * 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 vias 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 adosa a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.
 - c. Cuando las dos edificaciones colindantes tengan alturas superiores a las permitidas para el tratamiento respectivo, la nueva edificación podrá plantear empate volumétrico con las edificaciones vecinas en la altura en que se encuentren, dejando el aislamiento lateral de tres (3) metros mínimo sobre el edificio de menor altura.
 - **d.** Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

4.3. ANTEJARDINES

El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación, y valores paisajisticos, por lo tanto:

- * Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningun 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 vias del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardin.
- * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
- * Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del 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 vias locales, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida asi: 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 antejardí

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-78-CU		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	113,66	
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urba	Hoia 10/11		

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.
- * Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y lineas de alta tensión y vias 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 máxin<mark>l</mark>o.

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 via 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 NO VIS.

- * Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda.
- * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- * En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientospara visitantes deberán localizarseal 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 multifamiliaresen loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentrer frente a vias del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- * Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- * Para el desarrollo de comercio y servicios, frente a la Calle 70 y Ave.3ra, 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.
- * El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.
- * Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán sel cubiertos, ni edificados.
- * Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carge y descarge, 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 inmediatamentesuperior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada no 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 permitaplantear una zona blanda que posibilite su arborización.
- * Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisotanos.
- * La rampa de acceso a los sotanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

4.9. INDICES DE HABITABILIDAD

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

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN	I-PN-78-CU
Comuna (s): 2		Area del Polígono Normativo (ha):	113,66
Barrio (s): Ciudad Los Alamos (0217), Sector Urbanización La Flora (0295).			Hoia 11/11

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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

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

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 5o al 8o. Piso	4,00 metros	16.00 m2
Mayor de 8 pisos	5,00 metros	25,00 m2

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

4.11. ALTURA DE ENTREPISO

* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sotanos y semisotanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.

4.12. ALTILLOS

* En los conjuntos horizontales que se adelanten pueden plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción del primer piso.

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS

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

4.14. ASCENSOR

* Toda edificación que desarrolle más de cinco pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascenso

OBSERVACIONES

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