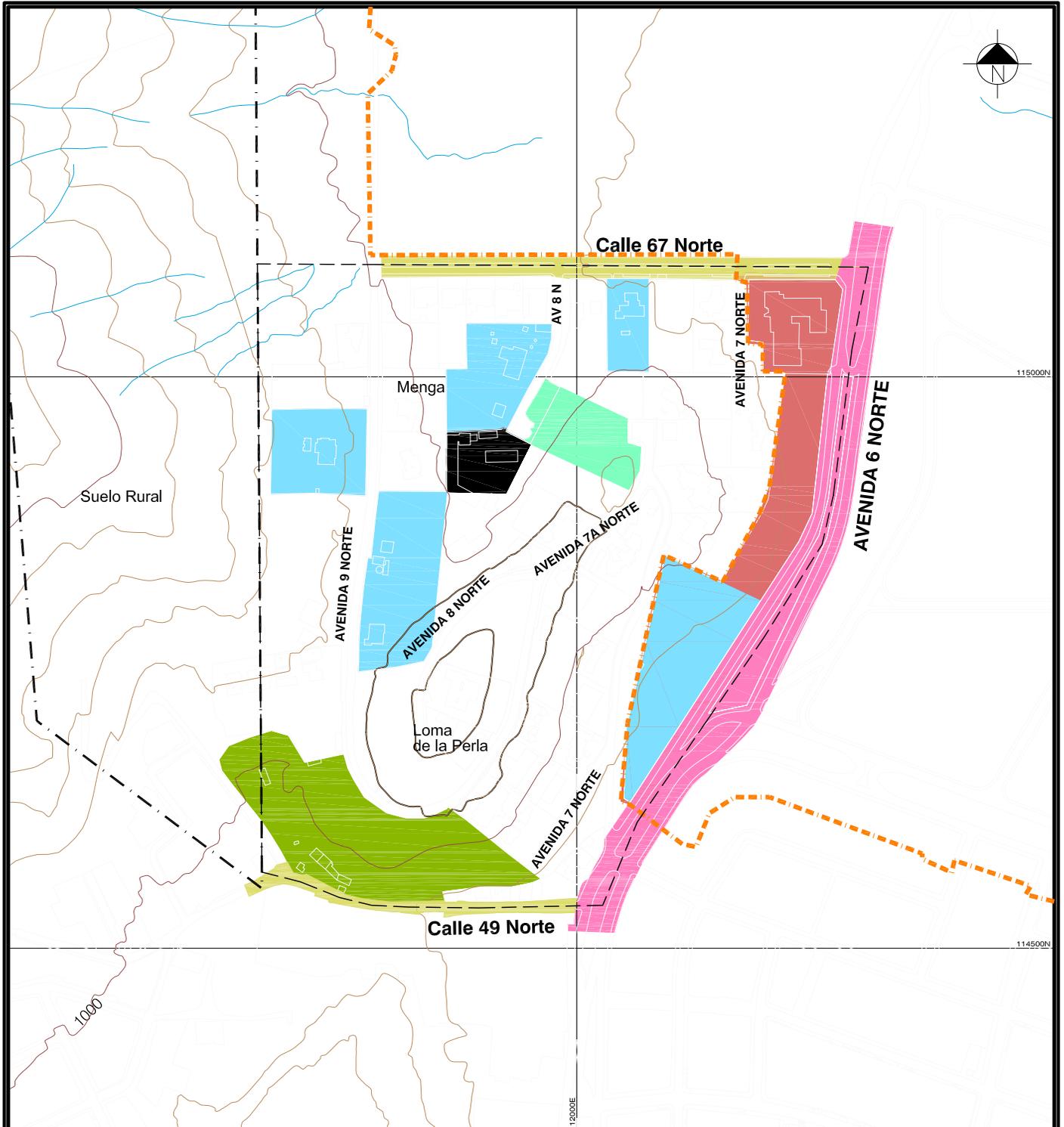


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN89-PAM
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 24.84
Barrio(s): Menga (0216)	Hoja 1/9

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES	SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	SISTEMA VIAL	SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO
<p>SISTEMA AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Area Protectora de Corrientes Area Cubierta con Arbolizado 	<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 10,2kV Subestacion Electrica Torres de Energia Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador 	<ul style="list-style-type: none"> Limite Perimetro Normativo Via Inter-Regional (VIR) Via Arterial Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VC) Via Local Cicloruta Corredor Troncal del S.J.T.M. Interseccion con Espacio Publico 	<p style="text-align: right;">Escala 1:5000</p> <p>0 25 50 100 Mts</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PUBLICO EP Urbano EP Urbano-Sectorial EP Sectorial EP Local EP P1023 EQUIPAMIENTO COLECTIVO Existente Propuesto EC Regional EC Urbano-Sectorial EC Sectorial EC Local EC del SITM Desarrollo en Lote Vacio Centralidad de 2or 	<ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectonico-Inmueble

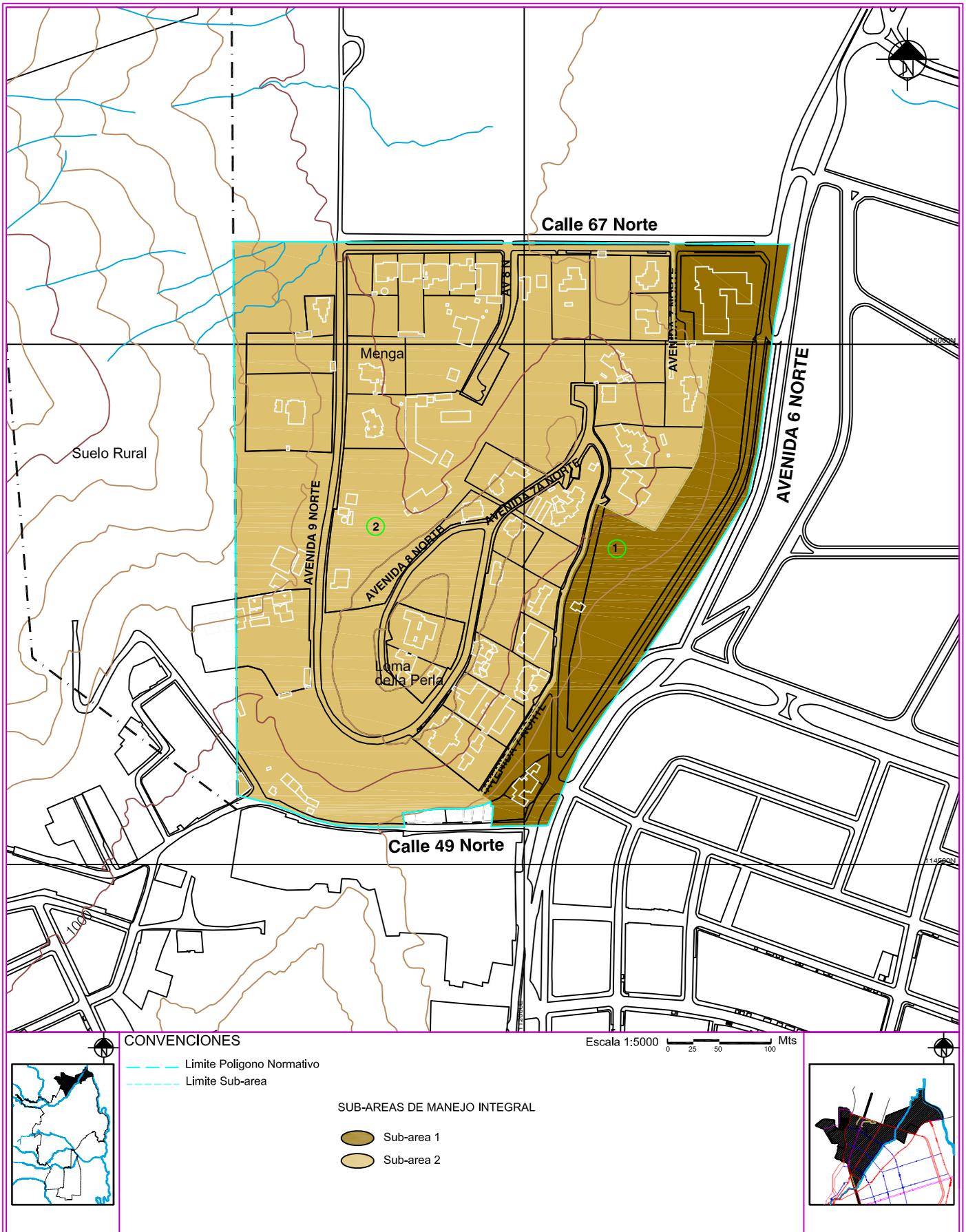
Area de Actividad: Residencial Neta Tratamiento: Preservacion Ambiental

*La delimitacion de este Polígono Normativo 89, 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-PN89-PAM
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 24.84
Barrio(s): Menga (0216)	Hoja 2/9

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta	Tratamiento: Preservacion Ambiental
-------------------------------------	-------------------------------------

*La delimitacion de este Polígono Normativo 89, 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 89-P Am
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 24,84
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 3/9

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) y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural.

Suelo de Protección Ambiental y Protección por Amenazas Naturales (Art. 212, 213 y 214)

* Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto Existente: Abastecido del Bombeo Menga.

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 C

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 perimetral a lo largo de la Avenida 6N entre Calles 50N y la 64N.

* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV : Lo atraviesa en forma longitudinal y transversal al interior y en forma perimetral del polígono en varios ramales.

* Infraestructura de Energía Secundaria : Si existe.

* Servicio de Energía : Si existe el servicio, alimentado de la Subestación Chipichape (Avenida 7N Calles 27/28N) y la Subestación Menga (Calle 11A con cras 38/39 Acopi).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Existente: No existe. Futura ampliación a largo plazo alimentado de la estación reguladora Chipichape (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)

.-Vía Arteria Principal : Avenida 6N.

.-Vías Colectoras: Calle 49N, Calle 67N.

* Antejardines: VAP y VC = 5.00 metros. VL = Existentes.

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

* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño.

* Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.

* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter - regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.

* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter - regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).

* Vías marginales de los ríos (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. Diseñar y Construir la vía marginal derecha del Río Melendez entre Calle 5 y 13.

* 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.

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 89-P Am
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 24,84
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 4/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

Cruces Peatonales

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

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

* Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público.

* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

* Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366.

Sistema de Transporte de Pasajeros

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

Corredor Pretroncal : Avenida 6N.

Programas y Proyectos

* Artículo 67 anexo 4, 1 anexo 6

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

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

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

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 paila" (Prolongación calle 49 Nte).

.-Sendero de "La perla" (Prolongación calles 54- 51 - Av. 10 Nte).

PROGRAMA : INCORPORACIÓN DE ALGUNOS LOTES UBICADOS EN LOS CERROS BAJOS DE LAS TRES CRUCES AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO COMO PARQUES URBANO SECTORIALES.

Proyectos

Estudios, diseños y construcción de las plazoletas miradores (con sus respectivos senderos peatonales) en los cerros de:

.-La Perla.

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 áreas homogéneas sectoriales.

.-Calle 67 Nte entre Av. 9 y 6 Nte (Menga).

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CALLES SECTORIALES.

Proyectos

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

.-Calle 53A Nte - Av 8A Nte - Av 8 Nte - Calle 49; entre Av. 6Nte y Av. 10 Nte.

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 49Nte.

El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN 89-P Am
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 24,84
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 5/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad 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 existentes, 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 Vacios Urbanos

PROGRAMA : Infraestructura Vial, Transito y Transporte

Proyecto : Mejoramiento y conservación de la red vial

Señalización y demarcación vial

Embellecimiento 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 : Ciudad Nor	Código del polígono Normativo: PCN-PN-89 - P Am
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha): 24,84
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 6/9

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:

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: En los predios frente a la Avenida Sexta, se permiten los usos correspondientes a la columna "ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, no aplican los códigos 5512 y 9309. Frente a la vía Calle 67N y Calle 49N, 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, permitiendo reformas que no implique aumento de área construida. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC.

* Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

* Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumplan con un plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la autoridad ambiental competente. La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las zonas de desarrollo turístico prioritario.

* Los parqueaderos de los establecimientos dedicados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán tener un uso distinto al de parqueadero.

* No se permitirá la localización de la actividad identificada con el código 8531,8532,9249 y 9309 de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos desagregados a 4 dígitos, decreto 1151 de 2000, para los casos en los cuales está correspondencia a la actividad de los trabajadores y trabajadoras 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 máximo cinco (5) años contados a partir de la sanción del presente acuerdo para reubicarse en sitios permitidos por la norma. Se exceptúan aquellos equipamientos colectivos, institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales.

* 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: Preservación Ambiental (Art. 303). Presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Areas sin Desarrollar y área actualmente desarrollada por el sistema de No Agrupación, con edificación aislada. Se permite

Desarrollar los sistemas de Agrupación y No Agrupación, con edificaciones que no superen las alturas y los Indices Máximos definidos.

* **Subárea 2:** Area actualmente desarrollada por el sistema de Agrupación y No Agrupación, con edificaciones aisladas en altura variables, se busca su Preservación Ambiental, manteniéndolas edificaciones y permitiéndolas hasta tres (3) pisos de altura. En Conjuntos Horizontales Unifamiliares se permiten parrear hasta dos casas.

3.2. APROVECHAMIENTOS⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)					
		SUB-AREA - 1			SUB-AREA - 2		
		AGRUP.		NO AGRUP.	AGRUPACIONES		NO AGRUP.
		MULTIF.	OTROS USOS	GRAL	MULTIF.	UNI-BIF	UNI-BI-MILTIF.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,30	0,60	0,60	0,30	0,43	0,60
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,50	1,50	...	1,20	1,72	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	5	5	5	4	4	4
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	Frente a la Avenida Sexta, 5 pisos o 15 ML					
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	25,00	25,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	1000,00	1000,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros desde el primer piso					
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	5,00 metros desde el primer piso					

(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.); (*) No Aplica el Plan Parcial.

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0111 del 26 de Junio de 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. 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

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN 89-P Am
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 24,84
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 7/9

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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 vacíos urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para el Polígono 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.

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS 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 equipamiento 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 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 fácil 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. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL POT.

* Los predios pertenecientes a urbanizaciones de vivienda aprobadas con licencia de urbanización y que hallan efectuado las cesiones de vías y zonas verdes, podrán desarrollarse con las áreas y frentes establecidos en dichas aprobaciones, ajustándose a los parámetros de edificabilidad definidos en la presente Ficha.

* Este Polígono por ser de Preservación Ambiental se mantiene el sistema de urbanización, y el Loteo Individual existente no genera áreas y frentes inferiores a las establecidas para VIS, para construcción por gestión individual, por tanto no aplica la normatividad para VIS y 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.

* No se permitirá incrementar por liberación de espacio público, ni por transferencia de derechos de construcción..

* Se conservarán las alturas de las edificaciones existentes, aprobadas con la normatividad anterior.

* 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.

* Las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales podrán manejar alturas de 8 pisos.

4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

* Las edificaciones existentes conservarán su volumetría y no se permitirán nuevas construcciones que generen culatas o no solucionen el empalme con las edificaciones existentes.

* Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

4.3. ANTEJARDINES

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

* Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371)

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

* No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines ni en zonas de aislamiento.

* Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a zonas verdes y vías locales, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.

* Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.

* 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.

* No se permitirá la utilización de escaleras en el antejardí

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN 89-P Am	
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	24,84
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 8/9	

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 antejardín 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 estén 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 Artículo 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 irreglamentariamente, la zona de aislamiento posterior en primer o segundo piso, el aislamiento deberá recuperarse.
- * En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales

4.7. ESTACIONAMIENTOS

- * Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda.
- * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- * 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.
- * 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, frente a la Avenida Sexta, 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 al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.
- * Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos, ni edificados.
- * Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

- * En todo el Polígono se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos 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 semisótanos.
- * La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos 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) metros de longitud.
- * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos al interior, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

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

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

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
El 5o Piso	4,00 metros	16.00 m2
x	x	x

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

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN 89-P Am
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 24,84
Barrio (s): Menga (0216)	Hoja 9/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.11. ALTURA DE ENTREPISO

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

4.12. ALTILLOS

* 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.

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 2