

4132.0.22.1-

009898

20 AGO 2009

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

POLÍGONO NORMATIVO PCN-PN-91 RMI-IE

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que en el polígono normativo PCN-PN-91 RMI-IE, se le asignó a parte del predio J 091700020000, ubicado en la avenida 7BN N° 53A-53, la sub-área 1, caracterizada así: *"Los lotes que se localizan en las zonas que se proyecte incorporar para parques o espacio público, o que estén en zonas de alto riesgo se deben reubicar, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización. Sólo se permite para las edificaciones existentes reformas y adiciones menores que no superen los dos (2) pisos, mientras el municipio defina el programa de reordenamiento. Presenta aprovechamientos provisionales, los cuales aplican para los predios que ya hayan tenido proceso de regularización. No se permiten subdivisiones prediales"*.

Que en dicho polígono existen predios en condiciones similares al del asunto, caracterizados como asentamientos irregulares que requieren un programa de reordenamiento o de reubicación si están en zonas de riesgo muy alto, situación que no aplica para dichos predios debido a que están por desarrollar y por tanto, deben cumplir el proceso de urbanización con sus respectivas obligaciones.

De acuerdo con lo anterior, existe una contradicción entre la caracterización del sector y los aprovechamientos asignados.

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar a los predios que no corresponden a asentamientos irregulares existentes en el polígono normativo PCN-PN-91 RMI-IE, además de los aprovechamientos para No

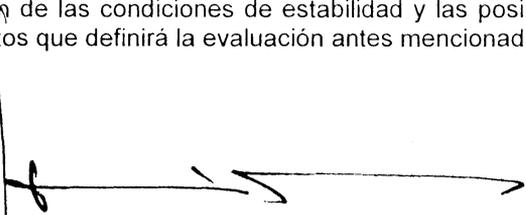
009898

20 AGO. 2009

Agrupación, los siguientes aprovechamientos:

Agrupación unifamiliar y/o bifamiliar
Índice máximo de ocupación 0.43
Altura máxima permitida 2 pisos

Por encontrarse dentro del polígono normativo zonas de alta y muy alta amenaza por movimientos en masa, los términos de referencia para la evaluación de las condiciones de firmeza y estabilidad que establece el Parágrafo 1 del artículo 329 del Plan de Ordenamiento Territorial los definirá el Departamento Administrativo de Planeación Municipal según los desarrollos propuestos. La edificabilidad podrá reducirse en función de las condiciones de estabilidad y las posibilidades reales de intervenirlas, aspectos que definirá la evaluación antes mencionada.



JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Preparó: María Elssy Burgos Guevara, Profesional Universitaria *me*
Revisó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Subdirector del POT y Servicios Públicos (E)



4132.0.22.1- 007515 25 JUN. 2009

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

POLÍGONOS NORMATIVOS PCN-PN-80 CU Y PCN-PN-91 RMI-IE

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que en la definición del polígono normativo PCN-PN-80 CU, se le asignó a parte de un predio privado, con matrícula inmobiliaria 370-171235 y número predial J-3830190076, ubicado en la Calle 53AN con Avenida 7ª, la Subárea 3, caracterizada así: *"Zona de Protección de la Quebrada y la Loma de la Perla o La Paila, se debe recuperar reubicando los asentamientos de vivienda irregulares. Se permite algún tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección de la Quebrada y en zona de no alto riesgo de la Loma mencionada"*.

Que en el polígono normativo PCN-PN-91 RMI-IE, se le asignó a parte del mismo predio la Subárea 1, caracterizada así: *"Los lotes que se localizan en las zonas que se proyecte incorporar para parques o espacio público, o que estén en zonas de alto riesgo se deben reubicar, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización. Sólo se permite para las edificaciones existentes reformas y adiciones menores que no superen los dos (2) pisos, mientras el municipio defina el programa de reordenamiento. Presenta aprovechamientos provisionales, los cuales aplican para los predios que ya hayan tenido proceso de regularización. No se permiten subdivisiones prediales"*.

Que para el caso en particular del predio con matrícula inmobiliaria 370-171235 y número predial J-3830190076, del polígono normativo PCN-PN-81 CU, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, que establece que *"toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3)*



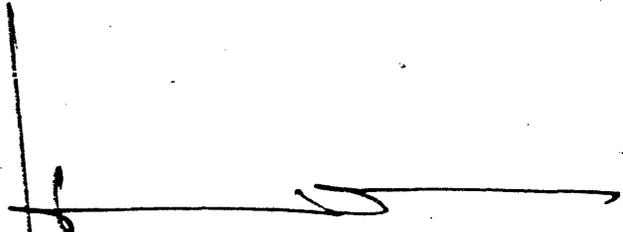
años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. ...”.

Que en el polígono normativo PCN-PN-91 RMI-IE, el predio se ha caracterizado como de asentamientos irregulares que requieren un programa de reordenamiento o de reubicación si están en zonas de riesgo muy alto, situación que no aplica para el predio, ya que no se encuentra en zona de alto riesgo y además está por desarrollar y por tanto, debe cumplir el proceso de urbanización con sus respectivas obligaciones.

De acuerdo con lo anterior, se crea una ausencia de norma urbanística por quedar sin vigencia los aprovechamientos establecidos para la sub-área 3 del polígono normativo PCN-PN-80 CU, y una contradicción por la caracterización en el polígono normativo PCN-PN-91 RMI-IE.

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar al predio matrícula inmobiliaria 370-171235 y número predial J-3830190076, ubicado en la Calle 53AN con Avenida 7ª., los aprovechamientos establecidos para la sub-área 2. del polígono normativo PCN-PN-80 CU.

Hace parte de la presente Circular los planos de las “Sub-áreas de manejo integral del polígono normativo”, correspondiente a los polígonos PCN-PN-80-CU y PCN-PN-91 RMI-IE.


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos
Luis Eduardo Casas R., Coordinador Oficina Jurídica, DAPM



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

CIRCULAR No. 004865

(02 MAYO 2007)

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Fecha: Santiago de Cali, 25 de Abril de 2007

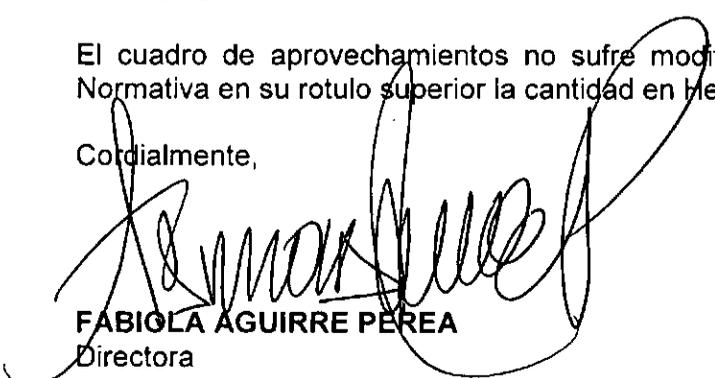
Ref.: **Ficha Normativa PCUR-PN-80CU y PCUR-PN-91RMI-IE**

La señora BEATRIZ GUZMAN CALDAS, mediante oficio Radicado No. 003124 del 23 de marzo de 2007, solicita la re-delimitación del perímetro de los Polígonos de la referencia especialmente Subarea 2 del Polígono Normativo PCUR-PN80 en su extremo nor-occidental, debido a que el lote de su propiedad quedo clasificado en el Polígono Normativo PCUR-PN-91RMI-IE, caracterizado como de asentamientos irregulares que requieren un proceso de regularización o de reubicación si están en zonas de riesgo muy alto, situación que no aplica para el predio de la señora que esta por desarrollar y de cumplir el proceso urbanístico con sus respectivas obligaciones.

Por lo anterior este Departamento Administrativo procedió a estudiar la Ficha de los mencionados polígonos encontrando procedente la solicitud porque conlleva a la existencia de contradicción en la aplicación normativa y este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 establece la respectiva corrección cartográfica en los mencionados polígonos y el área predial que se incorpora al Polígono Normativo PCUR-PN80 debe asumir la edificabilidad de la Subarea 2:

El cuadro de aprovechamientos no sufre modificaciones, solamente cambia en las Fichas Normativa en su rotulo superior la cantidad en hectáreas del tamaño de los Polígonos.

Cordialmente,


FABIOLA AGUIRRE PEREA
Directora

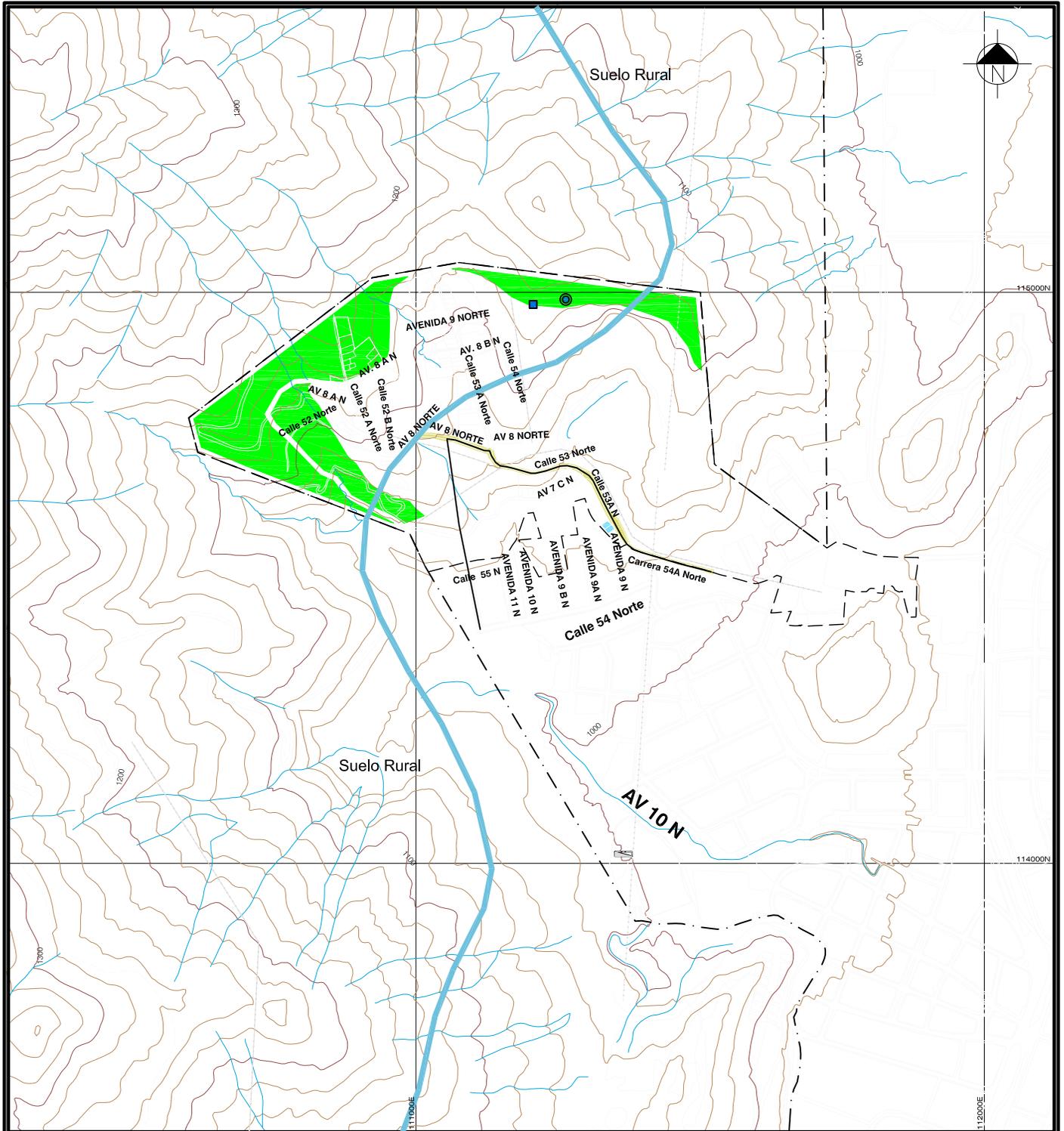
Revisó: Francisco Javier Bonilla H., Subdirector (E) del POT y Servicios Públicos
Copia: - Dr. Alfredo Paya, Subdirector de Ordenamiento Urbanístico

'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

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-91-RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 40.68
Barrio(s): El Bosque (0215), Altos de Menga (0296)	Hoja 2/9

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES		Escala 1:10000	0 50 100 200 Mts	
<p>SISTEMA AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Área Protectora de Corrientes Área Cubierta con Arbolización 	<p>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de Acueducto Tanque Estación de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estación de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario PTAR Infraestructura de Energía Alta Tensión 115KV Media Tensión 15,2KV Subestación Eléctrica Torres de Energía Infraestructura de Gas Estación Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador 	<p>SISTEMA VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Vía Inter-Regional (VIR) Vía Arterial Principal (VAP) Vía Secundaria (VAS) Vía Colectora (VC) Vía Local Cicloruta Corredor Troncal del S.I.T.M. Intersección con Espacio Público 	<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> <ul style="list-style-type: none"> Existente Propuesto EC Regional EC Urbano EC Urbano-Sectorial EC Sectorial EC Local EC del SITM Desarrollo en Lote Vacío 	<p>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajístico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arbóreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arquitectónico-Inmueble

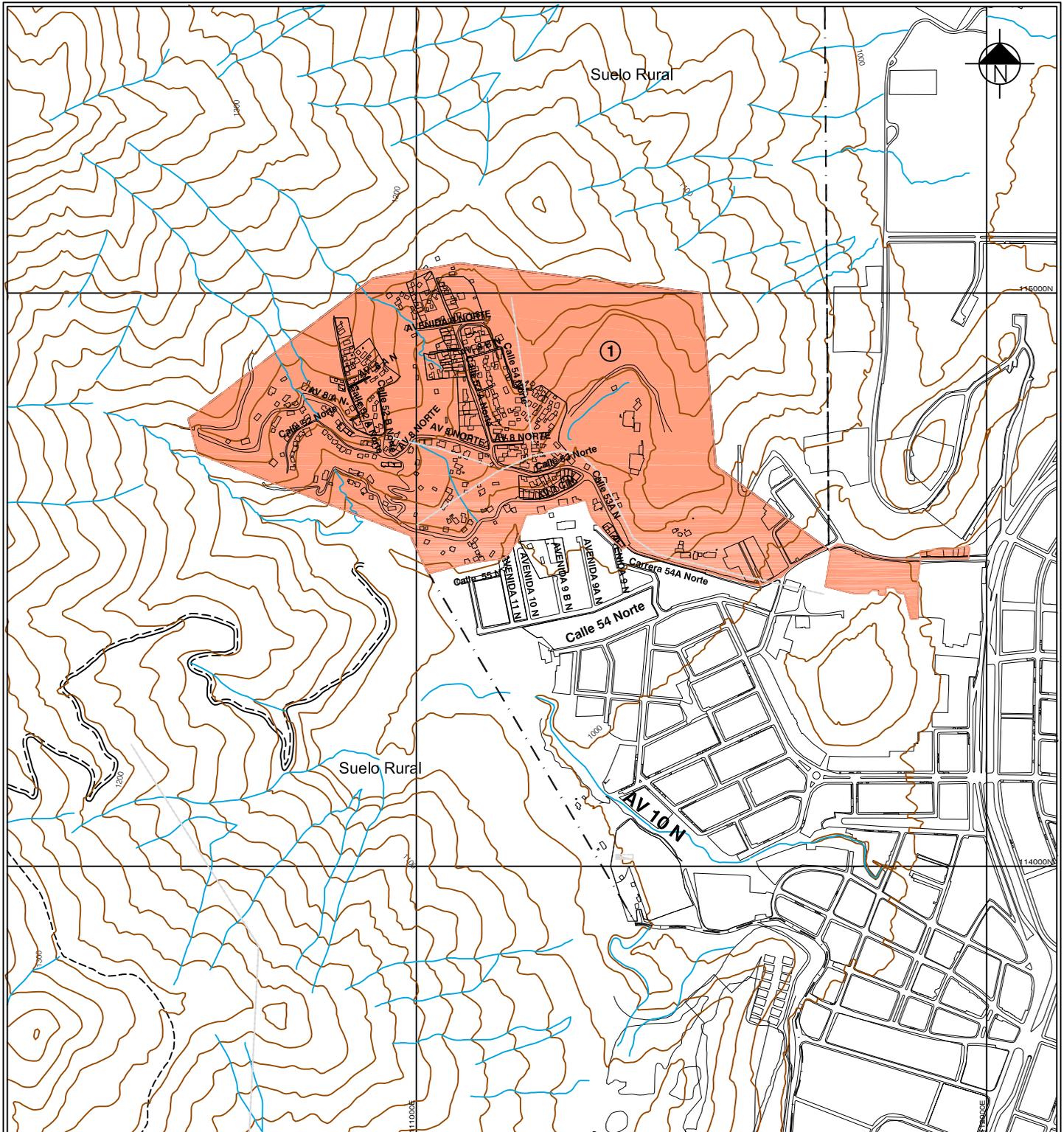
Area de Actividad: Residencial Predominante **Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con intervención Estructurante**

*La delimitación de este Polígono Normativo 91, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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-91-RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 39,92
Barrio(s): El Bosque (0215), Altos de Menga (0296)	Hoja 2/9

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



 	<p>CONVENCIONES</p> <p>— — — Limite Polígono Normativo - - - - - Limite Sub-area</p> <p style="text-align: center;">SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL</p> <p style="text-align: center;">● Sub-area 1</p>	<p>Escala 1:10000</p> <p>Mts</p>
<p>CIRCULAR 004865 DE MAYO 02 DE 2007 DEL DAPM CIRCULAR 007515 DE JUNIO 25 DE 2009 DEL DAPM</p>		

Area de Actividad: Residencial Predominante	Tratamiento: Reordenamiento y Mejoramiento Integral con intervención Estructurante
---	--

*La delimitación de este Polígono Normativo 91, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites 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-91-RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 40,68
Barrio (s): Sector Altos de Menga (0296), Sector El Bosque ((0215).	
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). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen derecha de la quebrada La Campiña 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 la Campiña (30 mts medidos desde el borde del cauce).

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

* Zonas de Amenaza muy Alta por Movimientos en Masa

* Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa

* Zona de amenaza por Avenidas Torrenciales: en la margen derecha de la quebrada la Campiña.

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto Existente: Abastecido del Bombeo Alto Menga, únicamente para las viviendas existentes hasta el año 1992. Para las cuales fue diseñado el Bombeo actual.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente: Area Tributaria Río Cali a través del Canal de la Q. la Campiña y Calle 45.

* 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 : Lo atraviesa al interior y en forma perimetral del Polígono en sector Altos de Menga. Línea de enlace Chipichape - La Campiña - Termoyumbo.

* 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 Chipichape (Avenida 7N Calles 27/28N).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas existente: No existe. Hay posibilidad del servicio a largo plazo alimentado por la estación reguladora Chipichape (ubicada en el espacio público de la avenida 6N con calle 37N).

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: No existe

* Infraestructura de Gas Red Anillos Acometida en polietileno a 60 psi de ¾": No Existe.

* Servicio a Gas: No existe. Hay posibilidad del servicio alimentado de la estación reguladora El Ingenio (ubicada en el espacio público de la Cra. 83 con Calle 16)

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos Existente: El Polígono es atendido por la Planta Telefónica de la Flora. Los sectores que tengan pendiente la regularización vial y urbanística, no se les dará el servicio.

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 53 AN-Ave. 8N-Ave. 8AN.

* Antejardines: VAS y VC = 5.00 m; VL = Existentes; VL (VIS) = 2.50 m

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

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

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

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

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

* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341):El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los Ríos, las vías marginales son de caracter 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.

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-91-RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 40,68
Barrio (s): Sector Altos de Menga (0296), Sector El Bosque ((0215).	
Hoja 4/9	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

* Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91): El trazado y diseño geométrico de vía locales será establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías y pasajes peatonales, salvo en la zonade ladera (Art. 139).

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

Cruces Peatonales

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

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

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

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

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

Sistema de Transporte de Pasajeros

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

.-No lo atravieza.

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 de Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivo que definirá la Normatividad específica 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 (Como mobiliario e iluminación):

Proyectos

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

.-Calle 53 y 54Nte con Av 9 Nte (B. El Bosque).

.-Calle 54 Nte entre Av 10 y 11 (B. Altos de Menga).

PROGRAMA : GENERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SECTORIALES DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN, POR DESARROLLO DE AREAS SIN URBANIZAR:

Proyectos

Estudios, diseños y construcción de parques sectoriales pasivos, dotados de andenes, zonas blandas, zonas duras, arborización, amoblamiento, señalización e iluminación etc.

.-Calle 53 Nte entre Av 7C y 8 Nte (B. Altos de Menga).

PROGRAMA . DISEÑO Y DESARROLLO DE SENDEROS PEATONALES DE CONEXIÓN ENTRE EL AREA URBANA Y EL CERRO DE LAS 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 del proyecto para adecuar e incorporar como parque urbano sectorial (Ver proyecto "parque lineal del bosque) las zonas verdes de borde a los cerros localizadas en las áreas de:

.-Sector Altos de Menga (Borde Av. 8a Nte - ver areas específicas propuestas en el plano-Esc 1:10000).

.-El Bosque (Borde Av. 10 Nte entre calles 46 y 54- ver areas específicas propuestas en el plano -Esc 1:10000).

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 proyecto para adecuar las márgenes protectoras del canal de la 45 como parque lineal (tramo El Bosque - La flora - Vipasa); localizado sobre la Av. 10 Nte entre el límite del perímetro urbano y el río 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-91-RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 40,68
Barrio (s): Sector Altos de Menga (0296), Sector El Bosque ((0215).	
Hoja 5/9	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

- .-Adecuación y mejoramiento de las márgenes protectoras de la quebrada entre el límite del perímetro urbano y el río Cali.
- .-Acondicionamiento del tramo donde está canalizada, mediante su rescate, saneamiento.
- .-Estudios, diseños y construcción del sendero ciclopeatonal del parque.

Subsistema de Elementos de Movilidad

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 54 Nte entre Av 9 y 10 Nte (B. El Bosque).
- .-Calle 53A Nte - Av 8A Nte - Av 8 Nte - Calle 49; entre Av. 6Nte y Av. 10 Nte.

* Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos, ni edificados.

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

PROGRAMA : DESARROLLO DE AREAS SIN URBANIZAR MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS .

Proyectos

Estudios, diseños y construcción de Equipamientos sectoriales y locales acompañados con vivienda.

- .-Calle 53A Nte con Av. 8Nte (B. Altos de Menga).

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

Proyectos

Estimular la consolidación de áreas urbanizadas; mediante la construcción de equipamientos sectoriales y locales acompañados con vivienda.

- .-Av. 10 Nte a 11Nte entre Av. 7C N y Calle 54 Nte. (B. Altos de Menga).
- .-Av. 10 Nte a 9Nte entre Av. 7C N y Calle 54 Nte. (B. Altos de Menga).
- .-Av 7CN entre Av. 10Nte y Calle 53AN. (B. Altos de Menga).

* Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos, ni edificados.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arboreas (Art. 172)

* Se deberá preservar las especies arboreas existentes, tanto en los espacios públicos como privados. Igualmente la arborización existente sobre la zona de protección de la Quebrada La Campiña.

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

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

PROGRAMA : Consolidación Urbana

Proyecto : Edificación de los Vacíos Urbanos

PROGRAMA : Infraestructura Vial, Transito 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-91 - RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 40,68
Barrio (s): Sector Altos de Menga (0296), Sector El Bosque ((0215).	Hoja 6/9

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo 258)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el 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 30% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: Frente a las vías, Calle 53 AN-Ave. 8N-Ave. 8AN, lo establecido en la columna de Vías Secundarias y Colectoras de Residencial Predominante, 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.

* 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 trabajadores sexuales en áreas de actividad definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 069 de 2000, como Residencial Neta y Residencial Predominante e institucional.

* En el caso de aquellos equipamientos colectivos institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la Comunidad incluyendo los culturales, localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo, la favorabilidad de los Usos de 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.

Nota: Para la definición de usos 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** : Reordenamiento y Mejoramiento Integral de Intervención Estructurante (Arts. 305, 306 y 308). Este tratamiento comprende el sector de "Alto Menga y Bajo Menga" ubicados en la Subárea 1, cuyo proceso de urbanización es incompleto desde el punto de vista de su disponibilidad de servicios, espacio público y equipamiento colectivo e inadecuado en cuanto a su organización espacial ya que esta ocupando área de alto riesgo. Se busca reordenarlos, reequiparlos y/o reubicarlos para acondicionar su conveniente articulación e integración a la ciudad y solucionar estas deficiencias mediante la continuidad de procesos de regulación ya iniciados. Cualquier transformación global de orden urbanístico, arquitectónico o de usos debe adelantarse por medio de Planes y Programas de Mejoramiento Integral. Se proponen una Sub-área de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1** : Los lotes que se localizan en las zonas que se proyecte incorporar para parques o espacio público, o que estén en zonas de alto riesgo se deben reubicar, por tanto deben realizar un Programa de Reordenamiento en las manzanas afectadas para definir su normalización. Sólo se permite para las edificaciones existentes reformas y adiciones menores que no superen los dos (2) pisos, mientras el municipio defina el programa de reordenamiento. Presenta aprovechamientos provisionales, los cuales aplican para los predios que ya hallan tenido proceso de regularización. No se permiten subdivisiones prediales.

3.2. APROVECHAMIENTOS

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)
		NO AGRUPACIONES
		SUBAREÁ 1 UNI-BIFAMILIAR
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6,00
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	72,00
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Hasta los cinco (5) pisos no aplica
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	De 1 a 2 pisos = 0,00 metros

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

(3).- Sobre Area Util (A.U.) (*) Aplican lo que defina el Plan y Programa de Mejoramiento Integral.

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 es receptor, ni generador 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

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-91-RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 40,68
Barrio (s): Sector Altos de Menga (0296), Sector El Bosque ((0215).	
Hoja 7/9	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS (Cont.)

* Cuando se adelanten Programas de Mejoramiento Integral, sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área útil y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).

3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR

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

3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

* En este Polígono el loteo existente solo permite el desarrollo de vivienda en Loteo Individual.

* Los proyectos urbanísticos se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

* Para la legalizaciones y regularizaciones urbanísticas aplica el Decreto 0419 de Mayo 24 de 1999.

3.8. 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, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.

* Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se registrarán 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 el punto más bajo del terreno. Si la pendiente original del terreno se modifica socavándolo para habilitar la excavación en su totalidad como pisos, la altura se medirá a partir del nivel del terreno modificado, tal como lo establece el artículo 387 y parágrafo del POT.

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

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

* Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.

4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS

* Cuando en el Polígono, se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s) según el caso:

a. Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.

b. Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.

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

4.3. ANTEJARDINES

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

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

* No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines ni en zonas de aislamiento. Frente a vías locales los predios de Loteo Individual con soluciones Multifamiliares y antejardines menores a cinco (5) metros, podrán utilizar parcialmente el antejardín para el parqueadero de visitantes efectuando un retroceso adicional de fachada hasta alcanzar la medida mínima requerida y sobre las vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

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

* 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.

* 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.

* Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de las edificaciones contiguas.

* 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.

* Para habilitar las soluciones bifamiliares podrá ocupar el antejardín con escalera en las condiciones que establece la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

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.

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-91-RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 40,68
Barrio (s): Sector Altos de Menga (0296), Sector El Bosque ((0215).	
Hoja 8/9	

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.4. VOLADIZOS (Cont.)

- * 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

- * 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 Art. 351.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- * En la Subárea 2 se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual y en solución de conjunto en Loteo Individual en tamaños prediales iguales o menores a los definidos en el POT.
- * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

4.7. ESTACIONAMIENTOS.

- * Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada Tres (3) unidades de vivienda.
- * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada quince (15) unidades de vivienda.
- * 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.
- * Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos, ni edificados.
- * El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.
- * Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

- * En 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 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 (5,00) 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. CHAFLANES

- * En todas las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín se debe dejar un chafalán de tres con cincuenta (3,50) metros a nivel del primer piso.
- * En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres (3,00) metros, no se exigirá el chafalán.
- * Si las dos vías que conforman una esquina tienen secciones transversales de diez (10,00) metros, el chafalán a exigir será de sólo dos con cincuenta (2,50) metros.
- * Si una de las vías que conforman una esquina tiene antejardín y la otra no, sólo se exige chafalán cuando la sección del antejardín sea menor a dos con cincuenta metros (2,50 metros) y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos (2,00) metros.

4.10. INDICES DE HABITABILIDAD

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

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-91-RMI-IE
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 40,68
Barrio (s): Sector Altos de Menga (0296), Sector El Bosque ((0215).	
Hoja 9/9	

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

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

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

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6.00 m2
x	x	9,00 m2
x	x	x
x	x	x

* 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

4.12. 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.

4.13. MUROS DE CERRAMIENTO

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 2000