



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

015494

01 DIC. 2005

CIRCULAR

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

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **FICHA NORMATIVA PCS-PN-92-D**

Fecha: **Santiago de Cali, 30 de Noviembre de 2005.**

Mediante Circular No. 012351 del 27 de Septiembre de 2005, la Dirección de este Departamento Administrativo definió los aprovechamientos para la sub-área 1, homologándolos a las sub-áreas 2 y 3, de la misma ficha normativa, para la construcción de conjuntos horizontales.

Según el análisis técnico de la Ficha Normativa de la referencia, efectuada en la Mesa Temática Normativa para la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se concluye que frente a la Carrera 86, confluyen la sub-área 1, común a las Fichas Normativas Nos. PCS-PN-92-D, PCS-PN-99-CU y PCS-PN-101-CDM, sub-área en la cual se han definido unos aprovechamientos homogéneos y con un sistema edificatorio único, correspondiente a conjuntos verticales, que consolidan todo el corredor de la Carrera 86, con esta volumetría desde la Calle 13 hasta la Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) y, por tanto, no es pertinente permitir otros sistemas edificatorios diferentes en la sub-área 1 de la Ficha Normativa 92, por cuanto se trata de un error gramatical más no de un vacío normativo.

"Por una Cali segura, productiva y social, tú tienes mucho que ver"
CAM, Torre Alcaldía - Pisos 10 y 11 - Telf. 6689100 - Fax 8895630



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Circular Ficha Normativa PCS-PN-92-D

2.

De acuerdo con lo anterior, 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 y en el Artículo 37 del Decreto Nacional 1052 de 1998, deroga la Circular No. 012351 del 27 de Septiembre de 2005 y determina que para la sub-área 1 del Polígono Normativo PCS-PN-92-D, solo se permitirá el desarrollo de conjuntos verticales, con los aprovechamientos definidos en el cuadro 3.2, de dicha ficha normativa.

Este Departamento Administrativo estará presto a resolver las dudas que surjan en el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Circular

Cordialmente,

FABIOLA AGUIRRE PERÉA

Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Copia: - Arq. Oscar M. Vásquez Velásquez, Subdirector del POT y Servicios Públicos
- Dra. Liliana Arango Tobar, Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

FJBH

"Por una Cali segura, productiva y social, tú tienes mucho que ver"

CAM, Torre Alcaldía - Pisos 10 y 11 - Telf. 6689100 - Fax 8895630



012351

27 SET. 2005

CIRCULAR

Para : CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De : DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Asunto: Ficha Normativa PCS – PN – 92 - D

Fecha : Santiago de Cali, 27 de septiembre de 2005

La Curaduría Urbana Tres de Santiago de Cali, en cabeza de la Arquitecta Martha Cecilia Cáceres Gómez, mediante comunicación MCCG-5868-2005 con radicado interno del Departamento Administrativo de Planeación Municipal No. DAPM-10568-2005, solicitó ante este Despacho se establecieran las normas para el desarrollo de proyectos de Agrupaciones o Conjuntos Unifamiliares y Bifamiliares en lotes localizados en la Subárea de Manejo No. 1 del Polígono Normativo cuya Ficha Normativa se identifica con el código PCS – PN – 92 – D, toda vez que se considera existe un vacío normativo que debe ser dilucidado.

Este Departamento Administrativo procedió a estudiar la solicitud realizada, encontrando que en el **Capítulo III DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN, 3.1. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO**, se establece para la Subárea 1 lo siguiente: ... "Presenta vacíos que se pueden consolidar con el sistema de agrupación en conjunto vertical u horizontal", lo cual no es consecuente con el punto **3.2. APROVECHAMIENTOS (1)** de la misma Ficha Normativa, ya que en las normas referentes a la edificabilidad indicadas para la Subárea 1 no se establece normatividad para el desarrollo de proyectos de Agrupaciones o Conjuntos Horizontales (Unifamiliares y Bifamiliares), presentándose por ende un vacío normativo.

PRM

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

CAM, Torre Alcaldía - Pisos 10 y 11 Tel. 6689100 – Fax 8895630

e-mail: planeacion@cali.gov.co

Cali Colombia

República de Colombia



Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

012351

27 SET. 2005

Es por lo anterior, que este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102º de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 37º del Decreto 1052 de 1998, determina que para el desarrollo de proyectos de Agrupaciones o Conjuntos Unifamiliares y Bifamiliares en lotes localizados en la Subárea de Manejo No. 1 del Polígono Normativo cuya Ficha Normativa se identifica con el código PCS - PN - 92 - D, se aplicarán los aprovechamientos que para el mismo sistema de organización espacial de unidades prediales se encuentran establecidos en la Ficha Normativa en mención para las subáreas de manejo 2 y 3.

Este Departamento Administrativo estará presto a resolver las dudas que surjan en cumplimiento de lo aquí dispuesto.

Cordialmente,

FABIOLA AGUIRRE PEREA

Directora

Cc. Subdirección del POT y Servicios Públicos - DAPM
Subdirección de Ordenamiento Urbanístico - DAPM
Archivo

Preparó y transcribió: OMV

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

CAM, Torre Alcaldía - Pisos 10 y 11 Tel. 6689100 - Fax 8895630

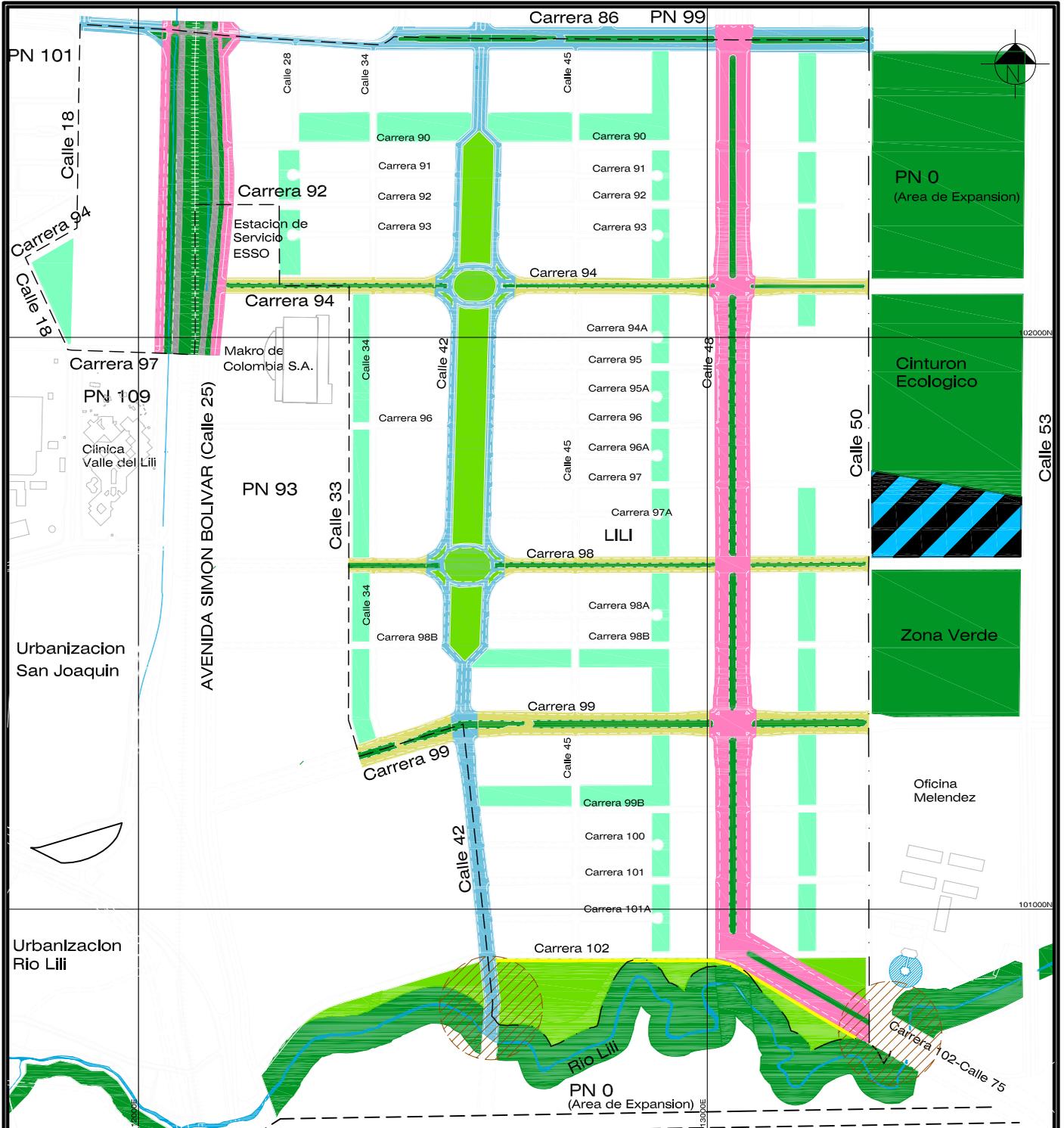
e-mail: planeacion@cali.gov.co

Cali Colombia

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

Pieza de la Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s): 17	Área del Polígono Normativo (ha): 166.26
Barrio(s): Lili	Hoja 1/10

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"> 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.J.T.M. Intersección con Espacio Público 	<p>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> Espacio Público Urbano Espacio Público Sectorial Espacio Público Local Equipamiento Urbano Existente Propuesto Equipamiento Sectorial Existente Propuesto Equipamiento Local Existente Propuesto Equipamiento SITM Propuesto Eq. Urb y Eq. Sect. 	<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

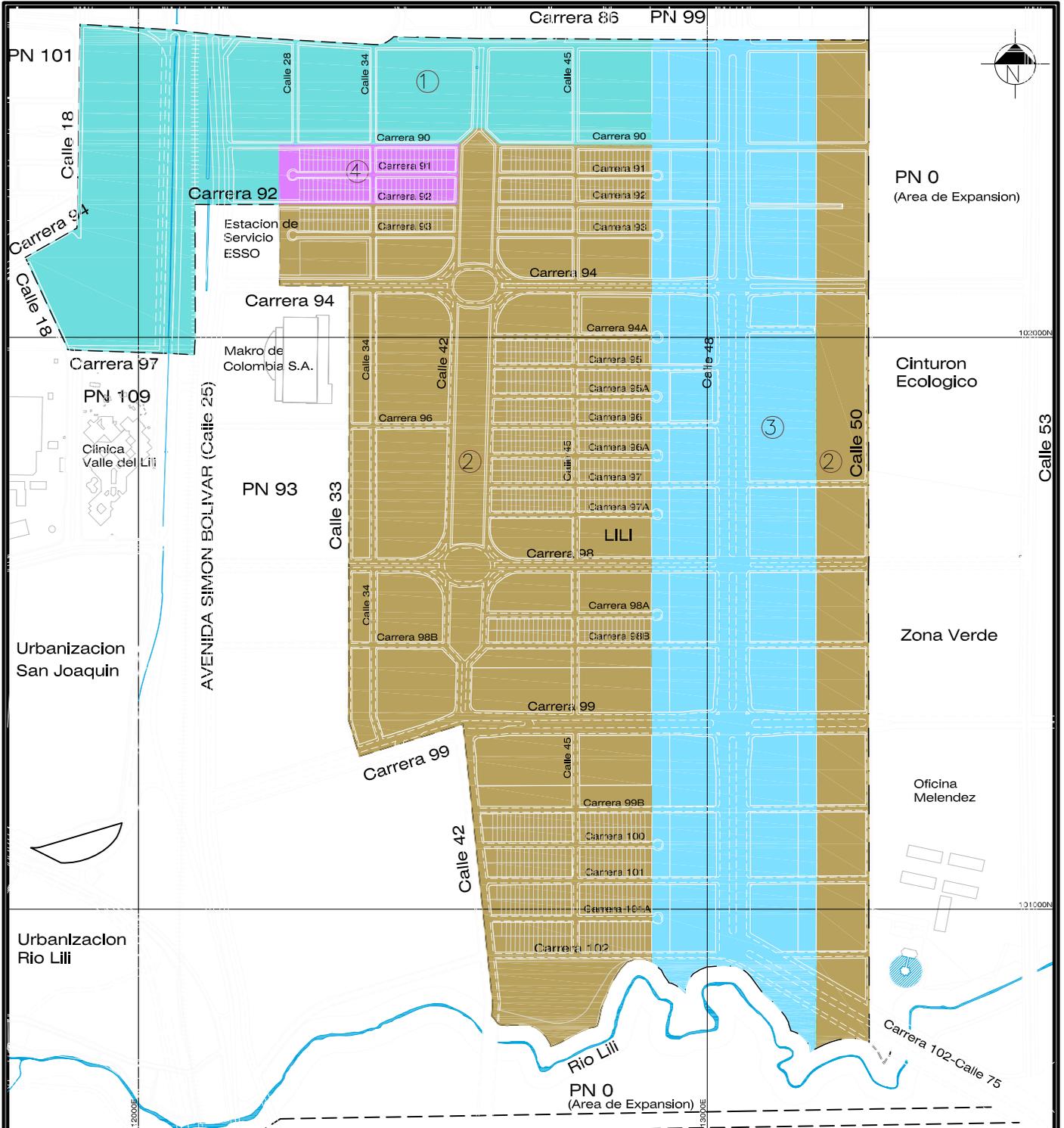
Área de Actividad: Residencial Neta RN Tratamiento: Desarrollo D

*La delimitación de este Polígono Normativo 92, 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 Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s): 17	Área del Polígono Normativo (ha): 166.26
Barrio(s): Sector Lili (1775)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES

- Limite Poligono Normativo
- - - Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

- Sub-area 1
- Sub-area 2
- Sub-area 3
- Sub-area 4

Escala 1:10000 0 50 100 200 Mts

Área de Actividad: Residencial Neta RN	Tratamiento: Desarrollo D
--	---------------------------

*La delimitación de este Polígono Normativo 92, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s) : 17	Area del Polígono Normativo (ha): 166,26
Barrio (s): Sector Lili (1775)	Hoja 3/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Áreas Protegidas (Art. 36)

* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques, matas de guadua y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. (Art.42). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen derecha del Río Lili.

* Se deben preservar, recuperar y mantener las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Margen izquierda del Río Lili (30 mts medidos desde el borde del cauce)

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente: Área de influencia de la TTO.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: Área de influencia del Canal Interceptor Sur, Río Lili. Cubrimiento parcial de redes.

* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Área de influencia del Colector Cauca.

Servicio de Aseo

* Servicio de Zona Oriente

Servicio de Energía

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

* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV: Lo atraviesa al interior del polígono en un ramal

* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV: No lo atraviesa.

* Infraestructura de Energía Secundaria: No existe.

* Servicio de Energía: No hay servicio. Hay posibilidad del servicio alimentado de la subestación Melendez (Autopista Simón Bolívar con Cra 73).

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi de 6": Existente por la Autop. Simón Bolívar y por la Cra. 94.

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 4" por la Autopista Simón Bolívar

* Infraestructura de Gas Red Domiciliaria: No existe

* Servicio a Gas: No existe. Hay posibilidad de servicio alimentado de la subestación reguladora Simón Bolívar (Ubicada en el espacio público de la con Cra 94 con Calle 42

* Infraestructura de Gas Red Anillos a 60 psi de ¾" acometida: No existe

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos existente: Junto al área de expansión - No tiene centrales telefónicas

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59

* Aislamientos: Artículo 60

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

* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252

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

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vías Vehiculares

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

- Vías interregionales: Corredor interregional de transporte masivo (Calle 25).

- Vías arterias principales: Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali). La Cra 102 se elimina como Arterial Principal y se destina como vía marginal de carácter Local.

-Vías arterias secundarias: Calle 42, Carrera 86.

-Vías colectoras: Carreras 94, 98 y 99.

* Antejardines: VIR, VAP, VAS y VC = 5.00 m; VL = 3.50 m; VL (VIS) = 2.50 m

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

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

* Área 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 del Río Lili, 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

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 166,26
Barrio (s): Sector Lili (1775)	Hoja 4/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

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 zona de ladera (Art. 139).

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

Cruces Peatonales

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

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

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

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

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

Sistema de Transporte de Pasajeros

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

Corredor Pretroncal : Par Vial - Calle 25

Programas y Proyectos

* Ver Artículo 67 y 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.

Programas y Proyectos :

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZOLETAS

1. Programa: Consolidación del Parque del Río Lili

Proyectos:

Adecuación y mejoramiento del Parque Lineal dotándolo de andenes, iluminación y amoblamiento a lo largo del Río Lili.

Construcción de la margen ciclopeatonal a lo largo del Río Lili

2. Programa: Mejoramiento de Parques Sectoriales Existentes.

Para el mejoramiento de Parques propone efectuar diseño urbano-paisajístico, construcción y dotación con andenes, iluminación, amoblamiento y garantizar el mantenimiento y embellecimiento de la cobertura vegetal.

Proyectos:

Parque Ubicado en la Calle 42 entre Cra 90 y Cra 98B

3. Programa: Mejoramiento de Parques Locales Existentes.

Para el mejoramiento de Parques propone efectuar diseño urbano-paisajístico, construcción y dotación con andenes, iluminación, amoblamiento y garantizar el mantenimiento y embellecimiento de la cobertura vegetal.

Proyectos:

Parques existentes y proyectados.

4. Programa: Diseño y Construcción de Espacio Público de enlace con la ronda de los Rios.

Deberá incluir el diseño vial integrado a la red peatonal con espacio público que de valor paisajístico-ambiental al paso sobre el Río Lili.

Proyectos:

.-Espacio Público Calle 42 / Río Lili.

.-Espacio Público Avenida Ciudad de Cali / Río Lili.

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 que hará parte integrante de las Fichas Normativas.

Programas y Proyectos :

1. Programa: Conformar Centralidad de 4o. Orden. Nucleo de vida ciudadana zoma del Parque de la Calle 42 entre Cra 90 y 98B

Proyecto:

.-Equipamiento Básico Comunitario que no ocupe más del 3% del Parque.

2. Programa: Diseño y Construcción de Avenida Arterial Principal. Incluye Diseño urbano paisajístico, con sus andenes, ciclotrutas y amoblamiento.

Proyectos:

Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) entre la Cra 94 y el Río Lili

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 166,26
Barrio (s): Sector Lili (1775)	Hoja 5/10

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Cont.)

3. Programa: Diseño y Construcción de Avenida Secundarias. Incluye Diseño urbano paisajístico, con sus andenes, ciclotrutas y amoblamiento..

Proyectos:

- Calle 42 entre Cra 86 y el Río Lili.
- Desarrollo de la Cra 94 y 98 entre las Calles 25 y 50.

4. Programa: Mejoramiento y Consolidación de las Vías Locales.

Proyectos:

- Cra 91 entre Calles 16 y 25
- Cra 94 entre Calles 25 y 50.
- Cra 99 entre Calles 25 y 50
- Calle 18 entre Carreras 86 y 94.

1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arbóreas (Art. 172)

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

De las normas generales para áreas de interés patrimonial

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

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

1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

Este polígono deberá remitirse a lo que establezca el estudio de microzonificación sísmica de Cali (art. 232, 233)

PROGRAMA : Parques Lineales (Art. 228)

Proyecto : Adecuación Parque Lineal Río Lili
Mejoramiento y construcción tramos faltantes jarillón Río Lili

PROGRAMA : Saneamiento Ambiental de los ríos

Proyecto : Descontaminación ríos Lili y Pance
Mantenimiento y adecuación cauce ríos Lili y Panc

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS - PN - 92 - D
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 166,26
Barrio (s): Sector Lili (1775)	Hoja 6/10

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 los siguientes áreas:

* Frente a la vía principal Calle 25 y 48, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Sobre la Calle 48 se exceptúan los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5051, 5052, 5161, 5162, 5170, 5512 y 5530.

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: De ámbito local o vecinal, deberán desarrollarse en los predios alrededor del espacio público o zonas verdes de cesión, dirigidas a conformar las Centralidades de 4o. Orden o Barrial, Calle 42 entre Cra 90 y 98B. De ámbito local y sectorial en los predios frente a la Vía Arteria Principal, Calle 48. En ambos casos con los usos que aplican en las columnas respectivas de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. En las demás vías Secundarias y Colectoras no aplican los usos diferentes a la vivienda. 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 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

* Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumplan con un Plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la Autoridad Ambiental competente.

* La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las Zonas de Desarrollo Turístico prioritario.

* Se permitira la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281). Presenta cuatro Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Presenta vacíos que se pueden consolidar con el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical u Horizontal.

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

* **Subárea 3:** A Desarrollar por Agrupaciones en Conjuntos Verticales o Horizontales y No Agrupaciones en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda y otros usos, con Porticos sobre la Calle 48.

* **Subárea 4:** Consolidada por No Agrupaciones de Conjuntos en Loteo Individual Unifamiliar, se busca su Preservación Urbanística en dos pisos.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)									
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2			SUB-AREA 3				S-AREA 4
		AGRUPACIONES		AGRUPACIONES		NO AGRUP.	AGRUPACIONES			NO AGRUP.	NO AGRUP.
MULTIF.	OTROS USOS CL. 25	MULTIF.	UNIF.- BIF.	GRAL	MULTIF.	UNIF.- BIF.	OTROS USOS	GRAL	Sol. Conj. LOTEO IND.		
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,45	0,30	0,43	0,80	0,30	0,43	0,45	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,60	2,40	2,40	1,50	...	...	2,40	...	2,40	...	...
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	5	3	5	8	3	5	8	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS SOBRE LA CALLE 25, 48 Y CRA 86									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	..	..	..	..	6,00	..	..	..	CLL. 48 20,00	EXISTENTE
AREA LOTE MIN.(M2)	6 Ha.	..	..	..	..	72,00	..	..	..	800,00	EXISTENTE
AISLAM. LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso.									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros					Escalonado				
	*	Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros									
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros					Desde el primer piso				
		Del 9o. al 12o. piso = 7,50 metros									

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

(3).- Sobre Area Util (A.U.); (*)- Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial.

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal N° 0111 del 26 de Junio de 2003.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES:

* Las Sub-áreas 1 y 3 serán receptoras de derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia de derechos aplicarán así: Para agrupaciones multifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,78, en agrupaciones multifamiliares de VIS podrá incrementarse en 1,07, para proyectos comerciales y de servicios de escala Metropolitana o Urbana se podrá incrementar el índice de construcción en 0,97.

Los Indices de Ocupación por transferencia de derechos de construcción y desarrollo para Agrupaciones Multifamiliares VIS podrá incrementarse en 0,06. Para Agrupaciones Unifamiliares No VIS podrá incrementarse en 0,09 y VIS en 0.14.

Estos índices están calculados sobre Area Util, con base en los definidos en el Artículo 281 que están sobre Area Neta.

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 166,26
Barrio (s): Sector Lili (1775)	Hoja 7/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 281 numeral 1 - 2 y 343 del POT, discriminadas así:
 .-Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.
 .-El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente.
 * Cuando se adelanten Planes Parciales sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área útil y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).

3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR

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

3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

* En este Polígono Normativo, los vacíos urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para cada Sub-área en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público.
 * En los vacíos urbanos de la Sub-área 1, ubicados marginal a la Calle 25 y Carrera 86, solamente podrán desarrollar proyectos en Agrupaciones en Conjunto Vertical. Sobre la Calle 25 podrá combinarse con Conjuntos Comerciales. No se permiten proyectos en Loteo Individual.
 * Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques. Los proyectos bajo sistema de Agrupación se adelantarán con un área útil máxima de dos (2) Has. rodeada por espacio público. (Art.281)

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

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

SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

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

AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES

* Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa.

* Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT.

FRENTE DE EDIFICACION

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

PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB)

* La portería y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su desalojo y recolección de las basuras.

* La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) m² para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) m² por cada quince (15) viviendas adicionales.

3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

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

SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

* La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5,50) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

GENERALES

* Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos.

* En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda.

* Para los aprovechamientos, aplicarán los índices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas útiles.

* En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m² y lado menor de 2 metros.

ESTACIONAMIENTOS

* Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:

.-En sistema de Loteo Individual con Desarrollo Progresivo y sistema de Loteo Individual con Unidad Básica: Un (1) parqueo por cada cinco (5) viviendas.

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 166,26
Barrio (s): Sector Lili (1775)	Hoja 8/10

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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

ESTACIONAMIENTOS (Cont.)

- Conjunto de Vivienda en Loteo Individual : Un (1) parqueo por cada vivienda
- Sistema de Conjunto Vertical : Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
- Sistema de Conjunto Horizontal : Un (1) parqueo por cada vivienda

* En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

3.10. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL P.O.T.

* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, índices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.

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

* 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.

* En la Sub-área 1 y 3 los lotes de reserva que dan sobre la Cra 86 y Calle 48 y que colindan con las zonas verdes públicas, podrán incrementar su altura hasta los doce (12) pisos mediante alguna de las siguientes modalidades:

- Si proyectan vías vehiculares de carácter local que permitan habilitar fachadas y accesos sobre las zonas verdes cedidas, buscando una mejor relación urbana con dichas zonas.
- Por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389.

* Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los tres beneficios para incrementar la altura (Las dos de liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).

* La Sub-área 4 conservará la altura existente.

* 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. Cuando el predio se encuentra localizado al lado de una edificación que presente culata con altura menor o igual a la permitida en el tratamiento, la nueva edificación se podrá adosar a ésta, guardando el aislamiento requerido a partir del empate, conservando en el otro costado el aislamiento lateral requerido.

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. Las soluciones multifamiliares en loteo individual podrán resolver el parqueadero de visitantes en el antejardín ajustandose a la medida mínima exigida cuando se trate de vías Locales. Sobre vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.

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

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 166,26
Barrio (s): Sector Lili (1775)	Hoja 9/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.3. ANTEJARDINES (Cont.)

* 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 espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.

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

* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.

* En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.

4.4. VOLADIZOS

* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .

* En predios sin antejardín: Será 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 Art. 351.

4.6. PORTICOS

* Sobre la Calle 48 se debe plantear el portico, sobre el cual se conformará la plataforma básica de cinco (5) pisos. Las condiciones para su construcción están contenidas en el Artículo 287 del PO

* Los porticos no se pueden encerrar con ningún elemento que impida su circulación

4.7. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* En la Subárea 2, barrio Lili, se manejará el siguiente criterio:

- Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a partir del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

* En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.

4.8. ESTACIONAMIENTOS

* Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda.

* Para Visitantes : Un (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.

* En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso).

* En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín con estacionamientos de residente o visitante, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT.

* Para edificaciones existentes que se sometan a una reforma sustancial o modificación, o sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas áreas (ampliaciones y adecuaciones), se deberá plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el Art. 366 del POT.

* Las soluciones multifamiliares en loteo individual deberán resolver los parqueaderos de residentes al interior y aquellas que se encuentren frente a vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.

* Para las Centralidades de cuarto orden (Barrial), los parqueaderos de visitantes que generen los equipamientos y el comercio que se quieran acondicionar en Loteo Individual, se resolverán de manera integral mediante un Plan de Reordenamiento en coordinación con la administración municipal.

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

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-92-D
Comuna (s): 17	Area del Polígono Normativo (ha): 166,26
Barrio (s): Sector Lili (1775)	Hoja 10/10

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.8. ESTACIONAMIENTOS (Cont.)

* Para el desarrollo de servicios y comercio, sobre la Calle 25 y 48, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín..

* El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.

* Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT 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.

4.9. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

* En todas las Subáreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisotanos no podrán utilizarse como vivienda.

* Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si ésta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

* Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.

* Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisotanos.

* La rampa de acceso a los sótanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.

* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

4.10. INDICES DE HABITABILIDAD

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

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

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

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA
Del 1er al 2o piso	2,00 metros	6,00 m2
Del 3er al 4o. Piso	3,00 metros	9,00 m2
Del 5o al 6o. Piso	4,00 metros	16,00 m2
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2

* Para edificaciones existentes de 1 y 2 pisos que 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

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 sótanos y semisotanos de parqueaderos la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.

4.13. ALTILLOS

En los conjuntos horizontales que se adelanten podrán 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.

4.14. 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.

4.15. ASCENSOR

* Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 200