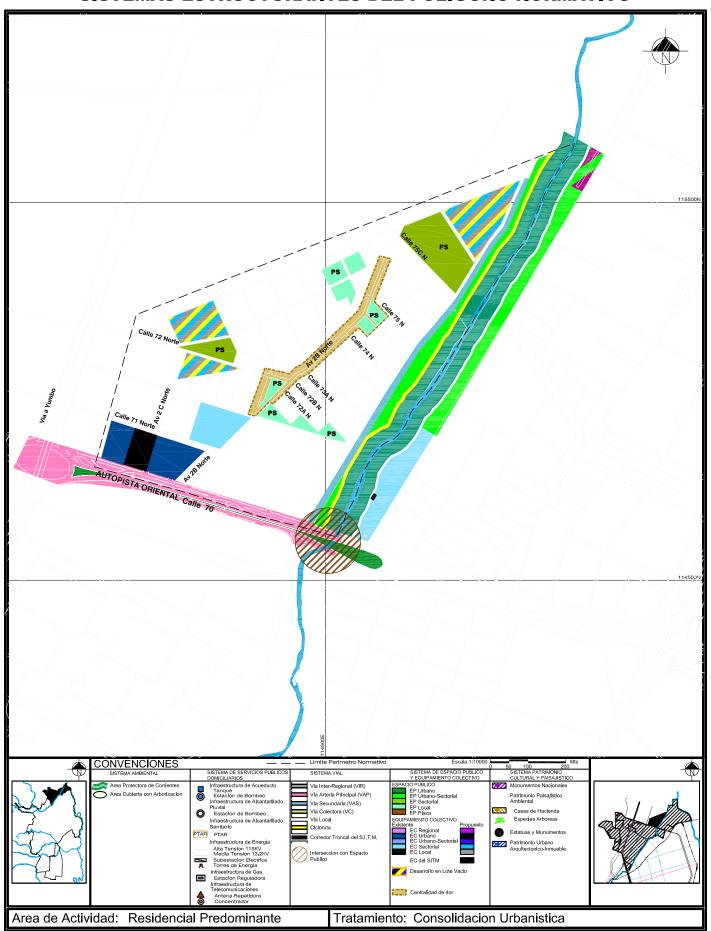
# **FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-79-CU		
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 60.50		
Barrio(s): Brisa de Los Alamos (0219)		Hoja	1/10

# SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO

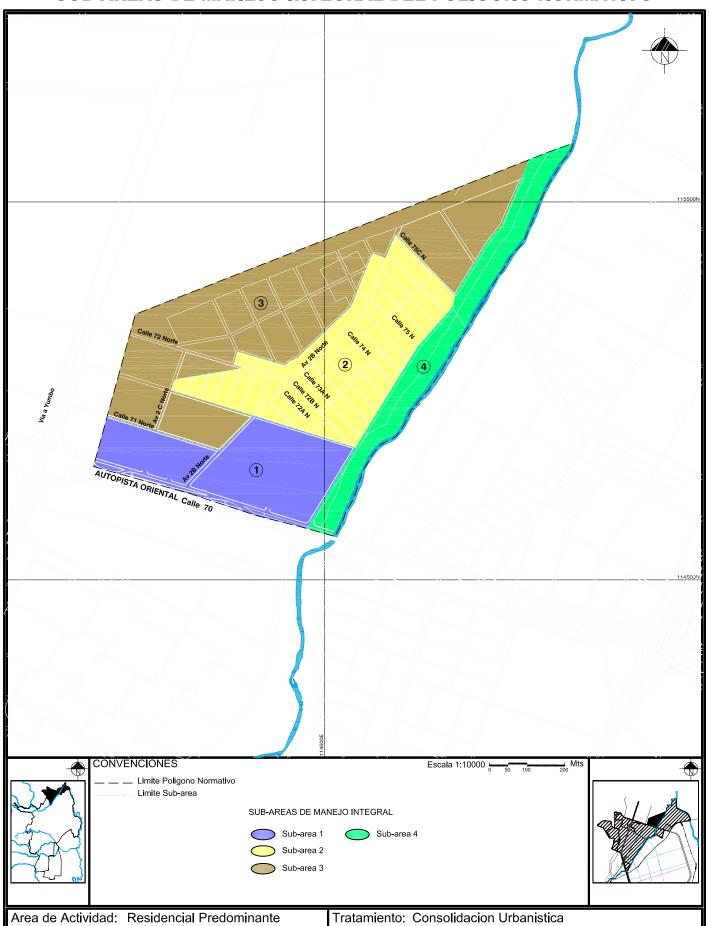


<sup>\*</sup>La delimitacion de este Poligono Normativo 79, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

# FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-7	79-CU	
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 60.50		
Barrio(s): Brisa de Los Alamos (0219)		Hoja	2/10

# SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



<sup>\*</sup>La delimitacion de este Poligono Normativo 79, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

# FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-79-CU		
Comuna (s): 2		Area del Polígono Normativo (ha):	60,50	
Barrio (s): Brisas	de los Alamos (0219)	•	<b>Hoja</b> 3/10	

# I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.1. SISTEMA AMBIENTAL

### Sistema de Areas Protegidas (Art. 36)

- \* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanistico de la Pieza todas las areas cubiertas con bosques y matas de guadua (Art.42). Igual tratamiento se debe adoptar para las manchas boscosas existentes en la margen izquierda del Rio Cali y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural.
- \* Se deben preservar, recuperar y mantener las Areas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Margen izquierda del Rio Cali (30 mts medidos desde el borde del cauce).

### 1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

### Servicio de Acueducto

\* Infraestructura de Acueducto Existente: Pertenece al Sistema de la Red Baja, es abastecido a través de la Tubería de Transmisión Norte, la prestación del servicio esta condicionada a la solución por parte de los urbanizadores del alcantarillado pluvial y las obras para el Plan de Manejo Ambiental del Río Cali.

### Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

- \* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial existente: Area Tributaria Rio Cali, directo y a través del Canal ACOPI
- \* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Area Tributaria del Colector Margen Izquierda Río Cali.

### Servicio de Aseo

\* Servicio Zona Norte.

### Servicio de Energía

- \* Infraestructura de Energía Alta Tensión 115 KV : No lo atraviesa
- \* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV : Lo atraviesa el canal San Luis Menga en forma perimetralen un ramal sobre la Calle 70N entre Avenida 2AN y 2HN. Lo atraviesa el circuito Lloreda en forma perimetral en un ramal sobre la Calle 70N entre Avenidas 2AN y 2HN.
- \* 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 : Ši existe el servicio, alimentado de la Subestación Menga (Calle 11A Cras 38/39 Acopi) y de la Subestación Arroyohondo (Calle 11 Cras 31/32 Acopi).

### Servicio de Gas

- \* Infraestructura de Gas Red Matriz en acero a 250 psi de 14" : Existe sobre la calle 70N calzada oriental entre avenida 3HN y 2AN
- \* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 2" sobre la avenida 2N calzada occidental entre calle 70N y 73CN, sobre la calle 73CN calzada sur entre avenida 2N y 2BN, sobre la calle 74N calzada occidental entre avenida 2BN y 2B-2, sobre la avenida 2B-2 calzada sur entre calle 74N y 73 Bis N, sobre la calle 75CN calzada occidental entre avenida 2BN y 2CN, sobre la avenida 2BN calzada norte entre calle 73N y 75CN, sobre la avenida 2B-1N calzada occidental entre calle 73N y 73Bis N.
- \* Infraestructura de Gas Red Anillos en polietileno a 60 psi de ¾" Acometida: Existente.
- \* Servicio a Gas: Existe el servicio alimentado de la estación reguladora Vipasa (ubicada en el espacio publico de la calle 47CN con avenida 3HN).

# Servicio Telefònico

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

# Normas Aplicables

- \* Generales: Artículos 53, 54, 55, 56, 59
- \* Aislamientos: Artículo 60
- \* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379
- \* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252
- \* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413

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

# 1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

# Subsistema Vial

# Vias Vehiculares

- \* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)
  - .-Vía Arteria Principal: Calle 70N
  - .-Vía Arteria Secundaria: Avenida 2A
- $^{\star}$  Antejardines: VAP, VAS = 5.00 m, VL = Existentes; Desarrollos Nuevos 3.50 m.
- \* Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 Anexo 4.3)
- \* Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 Criterios de Diseño.
- \* Area de reserva de intersecciones. (Artículos 81,82): No aplica en éste Polígono.
- \* Planeamiento y Construcción de Vías Locales (Art. 83). Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150 metros, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.
- \* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores interregionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar).
- \* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341):El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras del Río Cali, las vías marginales son de caracter obligatorio;para los canales que se proyecten, las vías adyecentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimientocomo mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.

# FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: d	e la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-79-CU		
Comuna (s): 2		Area del Polígono Normativo (ha):	60,50	
Barrio (s): Brisas de	e los Alamos (0219)		<b>Hoja</b> 4/10	

# I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 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 vias locales será el establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vias y pasajes peatonales, salvo la zona de ladera (Art. 139)
- \* De la construcción y entrega de las vías (Art. 104, 105). Toda nueva vía debe ser entregada al servicio en las condiciones que exija la Secretaría del Transito y Transporte Municipal. No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recien construidas o reconstruidas.

### **Cruces Peatonales**

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

# Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

- \* Sistema Urbano de Parqueaderos y Estacionamientos (Art. 86). Se debe implementar el sistema urbano de parqueaderos y estacionamientos en vías de carácter público.
- \* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá estacionamientos sobre vías arterias y colectoras. Cuando se 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 bahias no podrán estar a una distancia menor de quince (15) metros, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.
- \* Estacionamientos y zonas de cargue y descargue. Ver artículos 101, 102, 103 y 366.

### Sistema de Transporte de Pasajeros

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

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

Corredor Complementario: Avenida 2B, Calle 73N.

Estaciones del SITM.

Estaciones: Sobre la Calle 70N

### Programas y Proyectos

\* Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

# 1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

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

# Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

PROGRAMA: 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 75c Nte con Av. 2A Nte (B. Brisas de los Álamos).

.-Calle 72 Nte con Av. 2C Nte (B. Brisas de los Alamos).

# Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS URBANO SECTORIALES.

# Proyectos:

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

.-Calle de borde con el municipio de Yumbo entre la vía a Yumbo y el río Cali . Barrio Brisas de los Álamos (ver avenida en el plano 5.2 / P.E / P.N / S.L-Esc 1:5000).

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

# PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES.

# Proyectos:

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

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

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES .

# Provectos:

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

.-Av. 2A Nte entre calle 70 y calle 75 (B. Brisas de los Álamos)

# FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-79-CU		
Comuna (s): 2		Area del Polígono Normativo (ha):	60,50	
Barrio (s): Brisas	de los Alamos (0219)		<b>Hoja</b> 5/10	

# I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

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 regularizaciónde sus andenes y calzadas, el control paisajístico- arboreo y la dotación de señalización e iluminación que garanticen la buena y segura comunicación entre sectores.

- .-Av. 2B Nte entre calle 70 y borde con el Mpio de Yumbo. (B. Brisas de los Álamos).
- .-Calle 71A entre Av. 3Nte y río Cali. (B. Brisas de los Álamos).

PROGRAMA: DESARROLLO DE PASOS PEATONALES

### Proyectos:

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

- .-Paso Calle 77 Nte.
- .-Paso Calle 72 Nte.

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

### 1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

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

### Proyectos:

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

- .-Cruce entre la Av. 2A Nte y la Calle urbano sectorial de borde con Yumbo (B. Brisas de los Álamos).
- -Lote de la Calle 72 Nte con Av. 2C (B.Brisas de los Álamos) y el que está frente a él.

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

### Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para desarrollar centralidades de cuarto orden en el sector.

-Centraliedad Brisas de Los Alamos Av. 2B N entre Calles 71N y 75BN.

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

# Proyectos:

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

- -Mejoramiento y adecuación de los bordes edificados de la avenida 2A Nte.
- .-Mejoramiento y adecuación de la Av. 2A Nte como Avenida urbana sectorial con cualidades especiales de paisaje (Ver proyecto específico en el tema espacios públicos de movilidad de este listado).

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

# 1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

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

# De los bienes de interés cultural del Municipio:

# Especies Arboreas (Art. 172)

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

# De las normas generales para áreas de interés patrimonial:

Normas sobre riberas de ríos (Art. 183)

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

# 1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.

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

PROGRAMA: Consolidación Urbana

Proyecto : Edificación de los Vacios Urbanos

PROGRAMA: Mejoramientos de las Márgenes del Río Cali

**Proyecto:** Adecuación del cauce del Río Cali

Recuperación de las márgenes del Río Cali Iluminación y amoblamiento urbano a lo largo del Río Cali

**PROGRAMA:** Infraestructura Vial, Transito y Transporte

Proyecto: Construcción de tramos faltantes de vías

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, 2

# FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCS-	
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	60,50
Barrio (s): Brisas de los Alamos (0219)		<b>Hoja</b> 6/10

# II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

### 2.1. AREA DE ACTIVIDAD

\* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)

### 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:

- \* En los predios frente a la Calle 70, de la Sub-área 1, se permiten los usos correspondientes a la columna "ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos.
- \* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 30% del área bruta del Polígono Normativo, además de lo anterior se distribuirá de la siguiente manera: Frente a la vía Avenida 2A, lo establecido en la columna de Vias Secundarias de Residencial Predominante; frente a la Avenida 2B y 2B1 lo que aplica en la columna Centralidad Barrial, de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Los usos existentes diferentes a la vivienda que esten en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, permitiendosele reformas que no implique aumento de area construida. El Equipamiento Básico Comunitario deberán ubicarse en las áreas cedidas para tal fin, conexas a las áreas de cesión de zonas verdes, cuyos aprovechamientos serán definidos por el PEEPEC.
- \* Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.
- \* Aquellos equipamientos colectivos institucionales recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo y que a la fecha de sanción del presente Acuerdo no cuenten con el uso del suelo respectivo, podrán mantener su localización y su actividad, siempre y cuando cumplan con un plan de manejo ambiental, que permita mitigar los impactos generados por dicha actividad, el cual deberá ser expedido por la autoridad ambiental competente. La Ficha Normativa garantiza su correspondencia con los usos que se definan mediante Acuerdo Municipal para la creación de las zonas de desarrollo turístico prioritario.
- \* Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.
- \* Los parqueaderos de los establecimientos dedicados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán tener un uso distinto al de parqueadero.
- \* No se permitirá la localización de la actividad identificada con el código 8531,8532,9249 y 9309 de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos desagregados a 4 dígitos, decreto 1151 de 2000, para los casos en los cuales está corresponda a la actividad 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 del Suelo se otorgará solo con el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental expedido por la autoridad ambiental competente.

\*Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas no permitidas por las normas vigentes y que no tengan concepto de uso del suelo favorable y vigente tendrán como plazo maximo cinco (5) años contados a partir de la sanción del presente acuerdo para reubicarse en sitios permitidos por la norma. Se exceptuan aquellos equipamientos colectivos, institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales.

# III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

# 3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

- \* Tratamiento: Consolidación Urbanística (Art. 284, 285). Presenta cuatro Subáreas de Manejo del Tratamiento:
- \* **Subárea 1:** Desarrollada por el sistema de No Agrupación. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización y Agrupaciones en conjunto.
- \* Subárea 2: Desarrollada por el sistema de No Agrupación en Solución de Conjunto ya muy alterados. Se debe consolidar este sistema en tres (3) pisos.
- \* Subárea 3: Desarrolladar por el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical. Se consolidará con el mismo sistema y en No Agrupaciones de Loteo Individual y soluciones de conjunto para vivienda.
- \* Subárea 4: Zona de Protección del Río, se debe recuperar reubicando los asentamientos de vivienda existentes. Se permite algun tipo de equipamiento comunitario de acuerdo con el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos, siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección del Río.

# FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCS-PN-79-CU		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	60,50	
Barrio (s): Brisas de los Alamos (0219)		<b>Hoja</b> 6/10	

# 3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

		SIN PLAN PARCIAL (3)						
	CON	SUB-AREA 1		S-A 2	SUE	B-AREA 3	S-A 4	
VARIABLES	PLAN PARCIAL	ACRUB	CIONES	NO	NO	AGRUP.	NO	NO
	(2)	AGRUPACIONES		AGRUP.	AGRUP.	AGROF.	AGRUP.	AGRUP.
	, ,	MULTIF.	O. USOS	GRAL	GENERAL	MULTIF.	UNI-BI-MULTIF	EQUIP.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,60	0,60	0,80	0,30	0,80	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,60	3,60	7,20	7,20	2,40	1,50	4,00	0,20
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	12	12	12	3	5	5	2
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	* FRENTE A LA CALLE 70, CINCO (5) PISOS o 15 MT EN SISTEMA DE CONJUNTO - TRES						
ALT. WIIN. FERWITTEA (F1303)			(3) P	ISOS O 9 M	IT EN SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL.			
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*			20,00	EXISTEN.		6,00	
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.			500,00	EXISTEN.		72,00	
AISLAMIENTOS LATERALES	*			5.00	Mts a part	tir del sexto	piso.	
		Del	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros  Escalonado					
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 4	4o. al 5o. pis	so = 4,50 me	etros		Lacaionado	
AISLAMILMIOS POSTERIORES		Del	6o. al 8o. pi	so = 6,00 m	etros	Desde el primer piso		nico
		Del 9	9o. al 12o. p	iso =7,50 m	etros			piso

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

# 3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

\* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0111 del 26 de Junio de 2003.

# 3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* El Polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

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

# FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-79-CU		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	60,50		
Barrio (s): Brisas de los Alamos (0219)		<b>Hoja</b> 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. 343 del POT, discriminadas así:.
  - .-Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.
  - .-El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente.
- \* En la Sub-área 1, cuando se adelanten Planes Parciales sobre los globos de terreno que hallan efectuado las cesiones de Espacio Público con la normatividad anterior, deberán ajustarse a la norma vigente realizando las cesiones complementarias: 3% para Espacio Público y 3% para Equipamiento Colectivo, en ambos casos sobre el área util y lo correspondiente por concepto de mayor densidad habitacional, si es del caso. (Art.343).

### 3.6. REQUISITOS PARA URBANIZAR

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

### 3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

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

### 3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS CERRADOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS

### AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

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

### **SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS**

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

## **AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES**

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

# FRENTE DE EDIFICACION

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

# PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB)

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

# 3.9. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

# AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

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

# SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

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

# **GENERALES**

- \* Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370,371, 372 y 373 del P.O.T, serán también aplicables para este tipo de conjuntos.
- \* En Loteo Individual con Desarrollo Progresivo para VIS, el promotor debe presentar el diseño completo de la vivienda.
- \* Para los aprovechamientos, aplicarán los indices definidos en ésta Ficha por predominar en el Polígono áreas utiles.
- \* En la vivienda Unifamiliar o Bifamiliar, todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse por medio de patios con un área mínima de 6 m2 y lado menor de 2 metros.

# 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.

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-79-CU		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	60,50		
Rarrio (s): Brisas de los Alamos (0219)	<u>.</u>	Hoia 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 POT.

- \* Los Predios e inmuebles no VIS con tamaños prediales inferiores a los definidos en el POT, podrán desarrollarse para vivienda (Uni, Bi o Multifamiliar), por gestión individual, siempre y cuando sus escrituras públicas hayan sido registradas antes del 26 de Oct.de 2000 y cumplan con los parámetros de edificabilidad definidos, correspondientes a los aprovechamientos del punto 3.2, indices de habitabilidad, patios, aislamientos y parqueaderos.
- \* Las construcciónes de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se regirán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

# IV. NORMAS GENERALES

### 4.1. ALTURAS.

- \* Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.
- \* En la Sub-área 1, frente a la Calle 70, se permitirá llegar hasta una altura de Doce (12) pisos por liberación de espacio público, conforme el Artículo 389.
- \* Los predios con frente a vias vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos.
- \* Las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales podrán manejar alturas de 8 pisos.

# **4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS**

- \* Cuando en el Polígono, se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación se podrá adosar a ésta(s) según el caso:
  - a. Entiéndase que la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura máxima permitida para la zona.
  - b. Cuando exista un predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosa a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.
  - c. Cuando las dos edificaciones colindantes tengan alturas superiores a las permitidas para el tratamiento respectivo, la nueva edificación podrá plantear empate volumétrico con las edificaciones vecinas en la altura en que se encuentren, dejando el aislamiento lateral de tres (3) metros mínimo sobre el edificio de menor altura.
  - **d.** Será de obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante, hasta tanto se construyan las edificaciones vecinas. De acuerdo con el Art.11 del Decreto 1395 de Ago. 6 de 1998.

# 4.3. ANTEJARDINES

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

- \* Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningun caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371)
- \* En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
- \* No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines, ni en zonas de aislamiento. Sobre las vias del Sistema Arterial Principal Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardin.
- \* Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.
- \* Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear hasta un mínimo del 40% como zona blanda.
- \* En ninguna de las sub-áreas se permitirá la utilización de escaleras en el antejardí

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-79-CU		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	60,50		
Barrio (s): Brisas de los Alamos (0219)		<b>Hoja</b> 9/10		

# IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

### 4.4. VOLADIZOS

- \* En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín .
- \* En predios sin antejardín: Sera el 20% como máximo, de la sección del andén.
- \* Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y lineas de alta tensión y vias peatonales sin antejardin no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como 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 esten adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar via peatonal, con los criterios establecidos en el Art. 351.

### 4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- \* En el Polígono 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 este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el segundo piso con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción. A partir del tercer piso aplican los aislamientos definidos en el numeral 3.2 de aprovechamientos.
- \* En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales

# 4.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS.

- \* Para Residentes: Un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda en conjunto Vertical.
  - Un (1) parqueadero por cada cinco (3) unidades de vivienda en loteo individual.
- \* Para Visitantes: Uno (1) parqueadero por cada diez (15) unidades de vivienda, en Loteo Individual.
- \* 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 vias del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se le exigirá parqueadero de visitantes, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- \* Para Locales comerciales y de servicios en Loteo Individual menores de 200 m2 construido no se exigirán parqueaderos de visitante, pero deberán participar en la solución urbana que se planifique con el Municipio.
- \* Para el desarrollo de comercio y servicios, sobre la Calle 70, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente.
- \* El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garage), debe ser mínimo de 4,50 ml. por 2,40 ml.
- \* Las áreas de parqueadero al aire libre de establecimientos destinados al COMERCIO, SERVICIOS E INSTITUCIONALES no podrán ser cubiertos, ni edificados.
- \* Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carge y descarge, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

# 4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

- \* En todas las Subáreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisotanos no podrán utilizarse como vivienda.
- \* Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino 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 no se tomará como primer piso de la edificación.
- \* Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que 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 sotanos y semisotanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- \* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sotano o semisotano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

# 4.9. INDICES DE HABITABILIDAD

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-79-CU		
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha):	60,50	
Barrio (s): Brisas de los Alamos (0219)		<b>Hoja</b> 10/10	

# **IV. NORMAS GENERALES (Cont.)**

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

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

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

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

# **4.11. ALTURA DE ENTREPISO**

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

### 4.12. 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.

### 4.13. ASCENSOR

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

### **OBSERVACIONES**

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