



Octubre 27 de 2010

4132.0.22.1-013

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

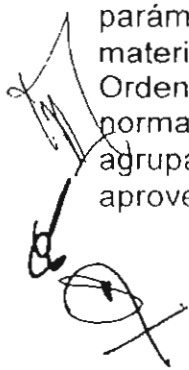
POLÍGONO NORMATIVO PCN-PN-80 CU

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 ficha normativa del polígono normativo PCN-PN-80 CU, se definió la sub-área 2, como "*Desarrollada por el sistema de No Agrupación Loteo Individual para vivienda*".

Que en dicha sub-área existen predios que no han sido desarrollados y posibilitan el desarrollo de agrupaciones, en las cuales la intervención y ocupación es mucho menor que el loteo individual.

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 de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, establece que en la sub-área 2 del polígono normativo PCN-PN-80 CU, además de no agrupación, se podrán desarrollar agrupaciones, horizontales o verticales, con los siguientes aprovechamientos:



Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630
www.cali.gov.co





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4132.0.22.1.013

Índice de Ocupación: 0.30
Índice de construcción 1.50
Altura máxima permitida: cinco (5) pisos

Las cesiones obligatorias de vías, espacio público y equipamiento colectivo institucional, deben cumplir los requisitos y condiciones establecidas en el artículo 332 y subsiguientes del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

MARIA GRACE FIGUEROA RUIZ
Directora

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos



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)*

007515 25 JUN. 2003

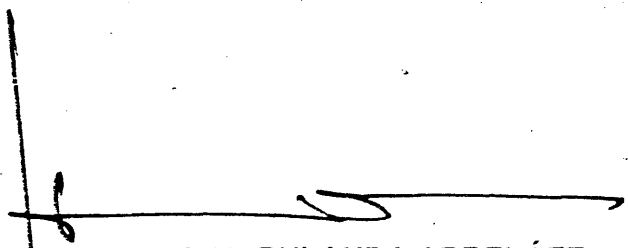
años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. ...".

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.

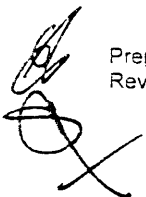
En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que se debe aplicar al predio matrícula inmobiliaria 370-171235 y 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



CIRCULAR N° _____

(28 de Noviembre de 2007)

Para : CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De : DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Asunto : FICHA NORMATIVA DEL POLÍGONO PCN-PN-80-CU

Fecha : Santiago de Cali, 28 de Noviembre de 2007

El señor ALFREDO DOMINGUEZ BORRERO, Gerente General de Constructora Alpes S. A., mediante oficio radicado en este Departamento Administrativo con el N° 12415 del 02 de Noviembre de 2007, ha solicitado a esta Dependencia la aclaración y/o corrección de la caracterización establecida en la Ficha Normativa PCN-PN-80-CU, para el predio identificado catastralmente con el N° Y001901220000 y matrícula Inmobiliaria N° 370-159283, que según el certificado de predial unificado aparece como propietaria la FICUCIARIA POPULAR Y OTROS, ubicado entre las calles 42 norte y prolongación de la calle 51 norte y la avenida 8ª norte.

Para dar respuesta a la solicitud, este Departamento Administrativo tiene en cuenta lo siguiente:

1. El Acuerdo N° 0137 de 2.004 adoptó la Ficha Normativa de la Pieza de la Ciudad Norte, en la cual se inscribe el Polígono Normativo PCN-PN-80-CU.
2. La mayor parte del predio N° Y001901220000 y matrícula Inmobiliaria N° 370-159283, se localiza en Área Urbana y corresponde a la Pieza de la Ciudad Norte y el resto del área del predio se encuentra en área con Régimen Diferido.
3. La parte del predio N° Y001901220000 y matrícula Inmobiliaria N° 370-159283, que corresponde al área urbana del Municipio de Santiago de Cali, de acuerdo con la Ficha Pieza de la Ciudad Norte, Polígono Normativo PCN-PN-80-CU, hoja 2/9, presenta la actividad y destinación de la Subárea 3, la cual, según el numeral 3.1 sobre TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO, corresponde a "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 de Espacio Público y Equipamiento Colectivo siempre y cuando este por fuera de los treinta (30) metros del área de protección de la Quebrada y en la zona de no alto riesgo de la Loma mencionada".
4. Que para el caso en particular de la Subárea 3 del Polígono Normativo PCN-PN-80-CU, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1.987, 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

ml.

5

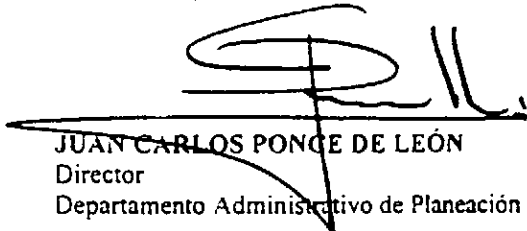


Página 2

inexistencia...". Se exceptúa de lo anterior la zona de protección de los ríos o quebradas, que por Ley son treinta (30) metros.

Que de acuerdo con lo anterior se crea una ausencia de norma urbanística por quedar sin vigencia los aprovechamientos establecidos en dicha subárea 3 de EQUIPAMIENTO, motivo por el cual este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio de Santiago de Cali, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1.997, previo estudio técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que a la parte del predio N° Y001901220000 que se localiza en el área urbana, se le aplica lo establecido en la Subárea 2 del Polígono Normativo PCN-PN-80-CU, con un índice máximo de ocupación 0.80 para Uni-Bi-Multif., exceptuando los tanques que ahí se localizan, los cuales conservarán el tratamiento para el área de manejo de la Subárea 3 del citado Polígono Normativo PCN-PN-80-CU.

Atentamente,


JUAN CARLOS PONCE DE LEÓN
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Revisó: Arq. Helena Londoño Gómez, Subdirectora del POT y Servicios Públicos

Radicado 12415 del 02-11-07

MEBG: 



CIRCULAR No

()

(14 de Noviembre de 2007)

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**
De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**
Asunto: **FICHA NORMATIVA DEL POLIGONO PCN-PN-80-CU**
Fecha: **Santiago de Cali, 14 de Noviembre de 2007.**

Señores Curadores urbanos:

En ejercicio de la facultad conferida por el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito hacer la siguiente interpretación legal que se debe tener en cuenta con relación a la Ficha Normativa del Polígono **PCN-PN-80-CU** adoptada por Acuerdo No 0137 de 2004, cuyo Plano de sub.-áreas de Manejo Integral del Polígono Normativo **PCN-PN-80-CU**, hoja 2/9, en consideración a la actividad y destinación de la sub.-área 3 la cual, según el numeral 3.1 de TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO, corresponde a "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", bajo los siguientes hechos:

- Que la señora **JEANETTE NIETO LOPEZ** identificada con la Cedula de Ciudadanía No 42'777.662 de Itagui, mediante oficios radicados con los números 011045 del 2 de Octubre de 2007 y 12325 del 31 de Octubre de 2007 ha solicitado a este Departamento Administrativo la aclaración y/o corrección de la caracterización establecida en la Ficha Normativa del Polígono **PCN-PN-80-CU** para el predio propiedad privada identificado catastralmente con el No J-085700010000 y Matricula Inmobiliaria No 370-566503 ubicado en la Avenida 9 A Norte No. 50-14 de la nomenclatura actual de la ciudad de Santiago de Cali.
- Que revisados, el Certificado de Tradición para la Matricula Inmobiliaria numero 370-566503, expedido el 19 de septiembre de 2007 y la Escritura Pública No 922 del 5 de Junio de 1965 de la Notaria 4ª del Circulo de Cali, se establece que: el predio identificado catastralmente con el No J-085700010000 y Matricula Inmobiliaria No 370-566503 ubicado en la Avenida 9 A Norte No. 50-14, es de propiedad privada que del Señor Martiniano López Tello fue adjudicado en sucesión mediante sentencia No. 128 del 13 de diciembre de 1973 del Juzgado Sexto Civil a los señores (as) Delia Sánchez Vda. de López, Javier López Sánchez, Fabio López Sánchez, Lesbia López Sánchez, Rafael López Sánchez, Gerardo López Sánchez y otros.
- Que basados en la información anotada, es claro que el predio identificado catastralmente con el No J-085700010000 y Matricula Inmobiliaria No 370-566503 ubicado en la Avenida 9 A Norte No. 50-14, es propiedad privada y no hace parte de los terrenos caracterizados como sub.-área 3 en el Plano de Sub.-áreas de Manejo Integral del Polígono Normativo **PCN-PN-80-CU**, hoja 2/9, lo que implica que su desarrollo urbano se encuentra limitado al mismo sistema de urbanización y tipologías edificatorias para equipamientos.

Carmen H.

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

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



Departamento Administrativo de Planeación Municipal

- Que el artículo 248 del POT, define las Fichas Normativas así: "La ficha normativa es el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos substanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación. Consiste en un expediente sobre cada polígono normativo que contendrá....."
- Que al analizar las disposiciones generales del Plan de Ordenamiento Territorial correspondientes al área de ubicación del predio en reclamo con relación a la Ficha Normativa adoptada por el Acuerdo 137 de 2004 se determina que acorde con el POT, el predio identificado catastralmente con el No J-085700010000 y Matrícula Inmobiliaria No 370-566503 ubicado en la Avenida 9 A Norte No. 50-14, se identifica plenamente con las normas de la Sub.-área 2 de la Ficha Normativa del Polígono **PCN-PN-80-CU** y no con las de la Sub.-área 3, cuya reglamentación, contraria a la del POT, restringe o afecta el desarrollo urbano del predio de propiedad privada, a equipamiento comunitario.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y en particular la facultad que tienen las autoridades de planeación para la interpretación de normas urbanísticas ante vacíos normativos o contradicciones, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclara que las disposiciones de la Ficha Normativa **PCN-PN-80-CU** para la Sub.-área 2 adoptada por el Acuerdo 137 de 2004, son las que aplican al predio identificado catastralmente con el No J-085700010000 y Matrícula Inmobiliaria No 370-566503 ubicado en la Avenida 9 A Norte No. 50-14. Esta disposición no se aplica para la Zona de Protección de la Quebrada que se ha dispuesto según la ficha normativa PCN-PN-80-CU en treinta (30) metros.

Para constancia se expide el catorce (14) de Noviembre de 2007 y para los efectos pertinentes, comuníquese y publíquese en la página Web de la Entidad.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PONCE DE LEON S.

Director

Departamento administrativo de Planeación Municipal.

Anexo:

Proy:

Rev:

Ficha PCN-PN-80-CU Corregida

VERMH/ADLC

HLGI



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**

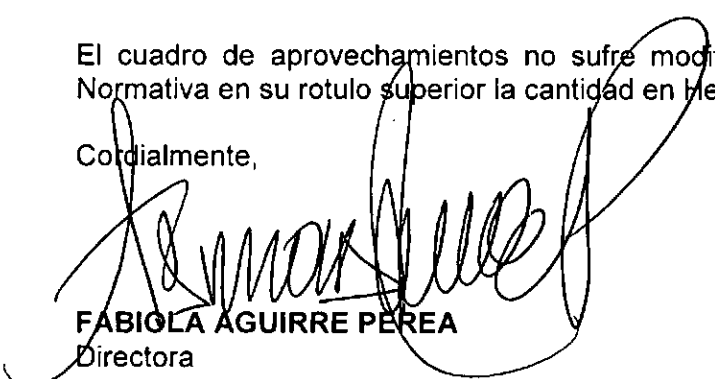
Ref.: **Ficha Normativa PCUR-PN-80CU y PCUR-PN-91RMI-IE**

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'.

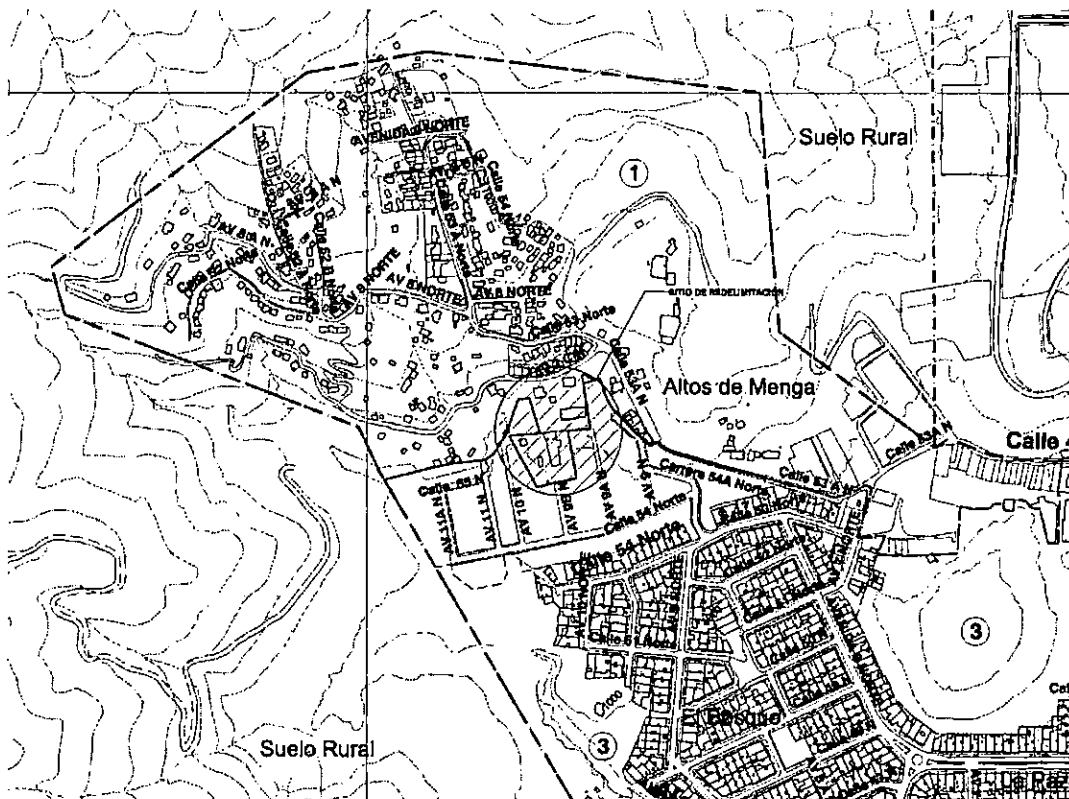
República de Colombia



Santiago de Cali

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

UBICACIÓN DEL AREA DE RECLAMACION



66

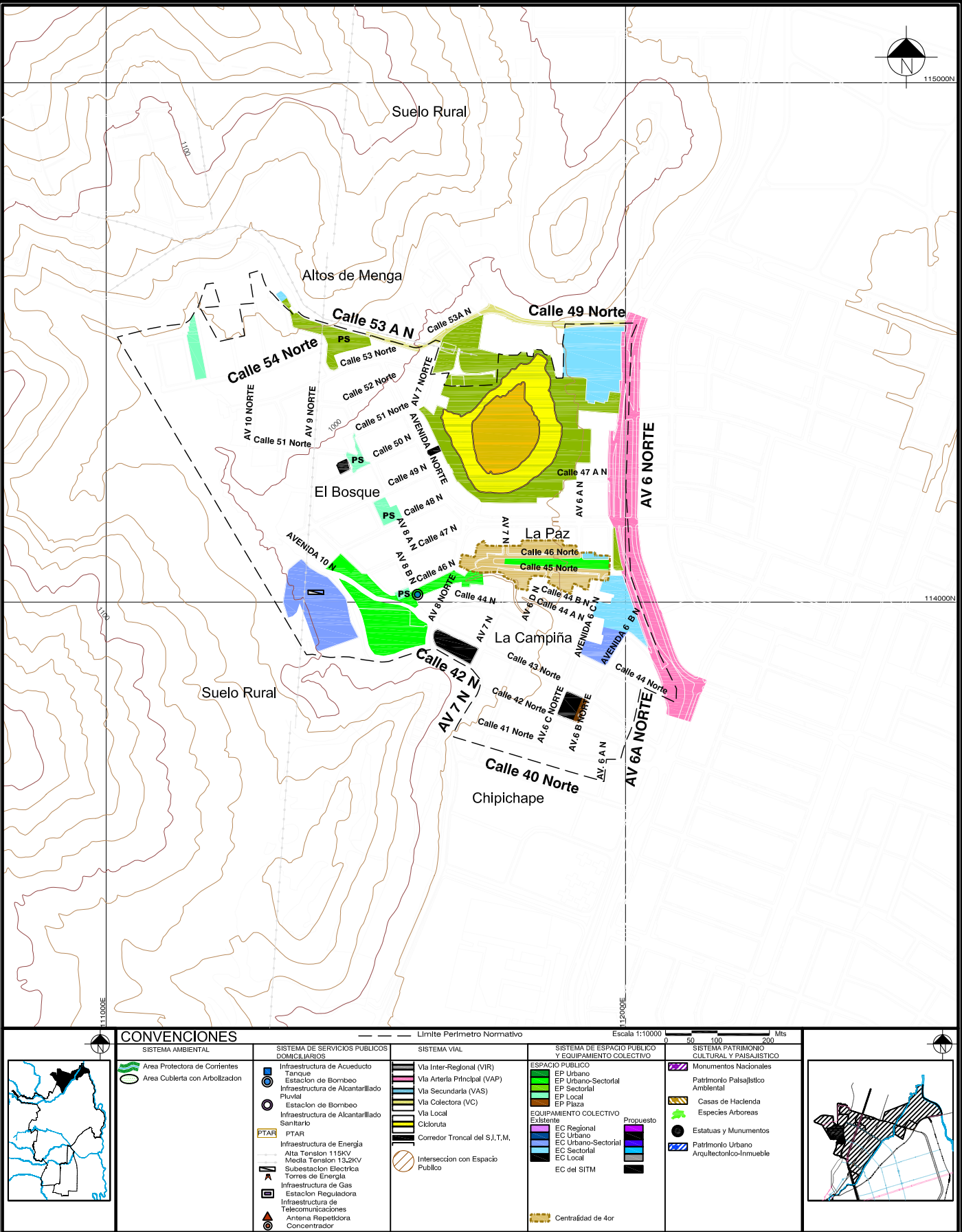
'Por una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver'.

CAM, Torre Alcaldía, Pisos 10 y 11, Conmutador 6689100 – Fax 8895630 – Cali, Colombia
e-mail: planeación@cali.gov.co

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-80-CU
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 56.99
Barrio(s): La Campiña (0212), La Paz (0214), El Bosque (0215), Chipichape (0218), Altos de Menga (0296)	
Hoja 1/9	

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta

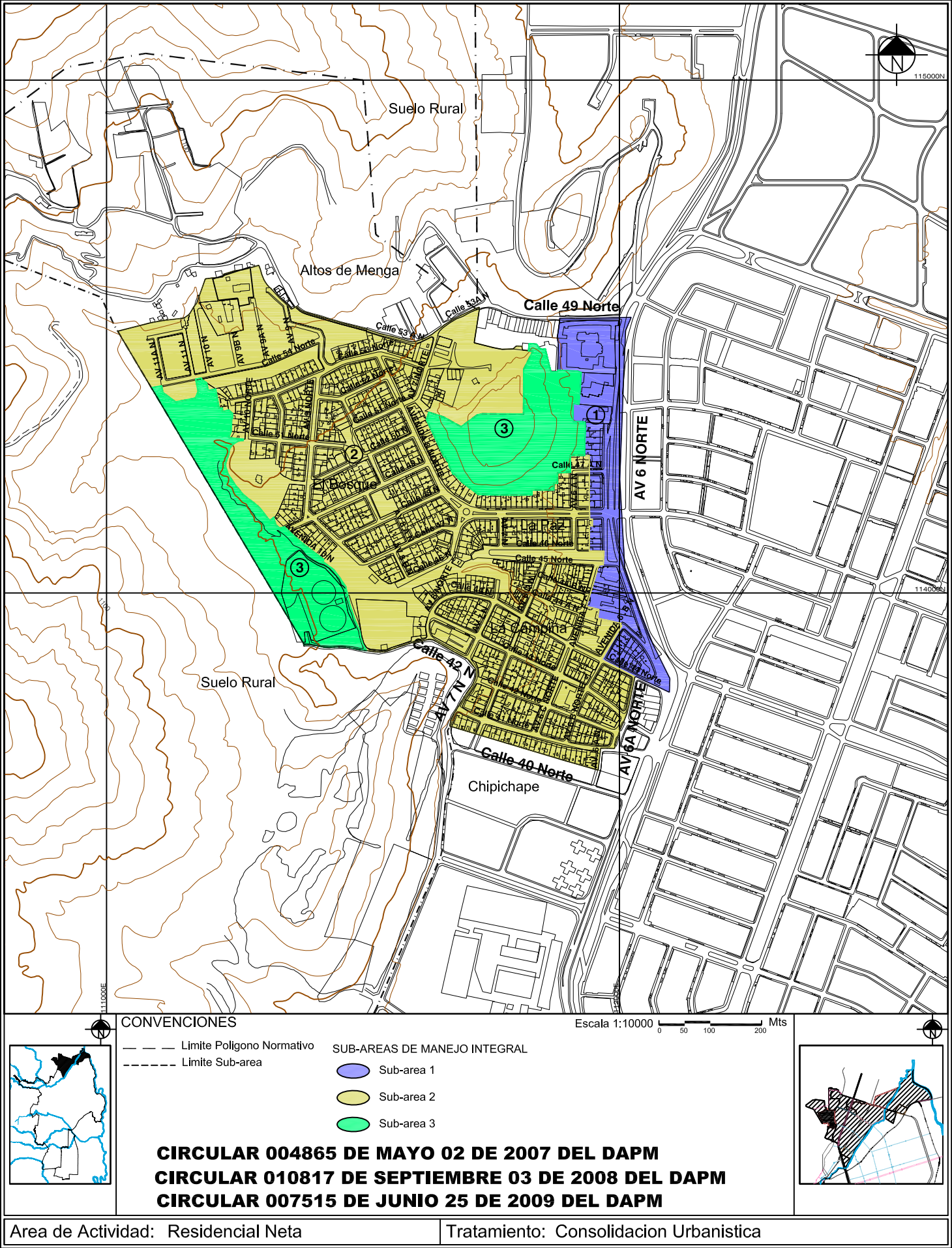
Tratamiento: Consolidacion Urbanistica

*La delimitacion de este Poligono Normativo 80, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-80-CU
Comuna (s): 2	Area del Poligono Normativo (ha): 57,76
Barrio(s): La Campiña (0212), La Paz (0214), El Bosque (0215), Chipichape (0218), Altos de Menga (0296)	Hoja 2/9

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitacion de este Poligono Normativo 80, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CAL

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s):	Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).	Hoja	3/11

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 izquierda de la quebrada la Campiña y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural. * Se deben preservar, recuperar y mantener las Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua (Art. 45): Margenes de la quebrada La Campiña (30 mts medidos desde el borde del cauce) donde no este canalizado. * Alturas, Colinas y Cerros de Valor Paisajístico y Ambiental (Art. 48); Recuperación Loma de la Paila y La Perla. Suelo de Protección Ambiental y Protección por Amenazas Naturales (Art. 212, 213 y 214) * Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa
1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
Servicio de Acueducto * Infraestructura de Acueducto existente: Posee los Tanques de La Campiña, el sector pertenece a la Red Alta (Planta de San Antonio), es abastecido a través del Refuerzo Norte, el cual se reforzará en época de estiaje con el Bombeo Norte 2E. Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario * Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente: Área Tributaria Río Cali a través del Canal de la Q. la Campiña y Calle 45. * Infraestructura de Alcantarillado Sanitario Existente: Área 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 El Bosque desde la Subestación La Campiña, línea de enlace Chipichape - La Campiña - Termoyumbo. * Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV : Lo atraviesa el canal Chipichape - Menga en un ramal al interior del Polígono a lo largo de la Avenida 7N entre Calles 40N y la 46N y sobre la Avenida 6N entre Calles 46N y la 49N. * 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 Red Matriz : No existe. * Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 4" sobre la calle 38N por el separador vial entre avenida 6AN y 6N. Ramal 3" sobre la calle 40N calzada sur entre avenida 6AN y 6, sobre la avenida 6AN calzada occidental entre calle 40N y 43N, sobre la calle 43N calzada norte entre avenida 6AN y 6DN, sobre la avenida 6DN calzada occidental entre calle 44N y 45N. Ramal de 2" sobre la calle 45N calzada sur entre la avenida 6DN y 7N, sobre la avenida 7N calzada occidental entre calle 45N y 47N, sobre la avenida 6DN calzada occidental entre calle 38N y 40N, sobre la calle 47N calzada sur entre avenida 7N y 8N, sobre la avenida 8N calzada occidental entre calle 47N y 51N, sobre la calle 51N calzada norte entre avenida 8N y 7AN, sobre la calle 53N calzada sur entre avenida 6N y 6EN. * 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 Chipichape (ubicada en el espacio público de la avenida 6N con calle 37N). Servicio Telefónico * Infraestructura de Teléfonos Existente : El Polígono es atendido por la Planta Telefónica de la Flora. Normas Aplicables * Generales: Artículos 53, 54, 55, 56, 59 * Aislamientos: Artículo 60 * Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379 * Esquema Básico de Implantación: Artículo 252 * Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413 Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan de Servicios Públicos elaborado por el DAPM.
1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
Subsistema Vial Vías Vehiculares * Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71) .-Vía Arteria Principal: Avenida 6N. .-Vías Colectoras: Prolongacion Calle 49N-Calle 53AN, Avenida 10 (?) * Antejardines: VC = 5.00 m, VL = Existentes. * Dimensionamiento del Sistema Vial. (Ver Artículos 72, 73, 74, 75 y 76 - Anexo 4.3) * Parámetros generales para el trazado de vías. (Artículos 79, 80, 81, 84). Anexo 4.4 -Criterios de Diseño. * 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

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

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s):	Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).	Hoja	4/11

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)
* Accesos a Predios (Art. 85). Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores, sobre predios con frente a corredores inter-regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse prioritariamente de acuerdo con las condiciones definidas en éste Artículo (consultar). * Vías marginalesde los ríos (Art 87, 341):El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los Ríos, las vías marginalesson 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. * Trazado y diseño de vías locales en sectores desarrollados (Art. 90 y 91):El trazado y diseño geométrico de vías locales será el establecido por la entidad municipal competente. No se permitirán urbanizaciones de vivienda con vías 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 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 Documento COMPES 3166 de mayo 23 del 2002. Corredor Pretroncal : Avenida Sexta. Programas y Proyectos * Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6
1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO
El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos PROGRAMA: GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN, MEDIANTE LA RECUPERACIÓN DE CANALES. Proyectos: Estudios, diseños y construcción de parques lineales sectoriales mediante el rescate, saneamiento, entubamiento, cobertura y acondicionamiento de canales : .-Los tramos del canal de la quebrada de menga que pasan sobre la Av. 10 Nte y las calles 46 y 45 desde el límite del perímetro urbano hasta la Av. 6Nte (Parte integral del proyecto urbano sectorial de la recuperación del canal como parque Lineal; Ver listado Programas y proyectos urbano sectoriales). PROGRAMA:GENERACIÓN DE PLAZOLETAS DE INGRESO A EQUIPAMIENTOS Proyectos: Estudios, diseños y construcción de plazoleta de la Av. 6B entre calles 42 y 43 Nte en el cruce con la Av. 6B Nte (B. La campiña). PROGRAMA: GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE ENCUENTRO CIUDADANO Y RECREACIÓN, MEDIANTE LA RECUPERACIÓN DE CANALES. Proyectos: Estudios, diseños y construcción de parques lineales sectoriales mediante el rescate, saneamiento, entubamiento, cobertura y acondicionamiento de canales : .-El tramo del canal de la quebrada de menga que pasa sobre la calle 45 desde la Av. 6Nte hasta su desembocadura en el río Cali (Parte integral del proyecto urbano sectorial de la recuperación del canal como parque Lineal; Ver listado Programas y proyectos urbano sectoriales). PROGRAMA.:DISEÑO Y DESARROLLO DE SENDEROS PEATONALES DE CONEXIÓN ENTRE EL AREA URBANA Y EL CERRO DE TRES CRUCES. Proyectos: Estudios, diseños y construcción de los senderos de ascenso a los cerros que conectan el area urbana de la pieza con las tres cruces: .-Sendero de "La paila" (Prolongación calle 49 Nte). PROGRAMA: INCORPORACIÓN DE ALGUNOS LOTES UBICADOS EN LOS CERROS BAJOS DE LAS TRES CRUCES AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO COMO PARQUES URBANO SECTORIALES.

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

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s):	Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).	Hoja	5/11

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)
Proyectos: Estudios, diseños y construcción de las plazoletas miradores (con sus respectivos senderos peatonales) en los cerros de: .- La Paila. .-El Bosque (Borde Av. 10 Nte entre calles 46 y 54- ver areas específicas propuestas en el plano -Esc 1:10000). .-La Campiña (Av 10 Nte entre calles 46 y 49- 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. .-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. 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). Subsistema de Elementos de Movilidad PROGRAMA:REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES . Proyectos: Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las avenidas que el PEEPEC clasifica como sectoriales, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de amoblamiento que garantice la buena y segura comunicación entre areas homogeneas sectoriales. .-Calle 47 Nte entre Av. 6 y 8 Nte (El Bosque). PROGRAMA:REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CALLES SECTORIALES. Proyectos: Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las calles que el PEEPEC clasifica como sectoriales, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de señalización e iluminación que garanticen la buena y segura comunicación entre sectores. .-Calle 53A Nte - Av 8A Nte - Av 8 Nte - Calle 49; entre Av. 6Nte y Av. 10 Nte. PROGRAMA:MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y DESARROLLO DE SENDEROS PEATONALES EN LAS AVENIDAS DE ALTO USO PEATONAL . Proyectos: Estudios, diseños y construcción de los senderos peatonales en las calles que comunican la pieza con las plazoletas y miradores (propuestas) ubicadas en el arranque del parque Cerro de Tres Cruces. .-Calle 49Nte. .-Calle 45N te. .-Calle 44Nte. El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.
1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
El Sistema de Equipamentos Colectivos está determinado por el Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos que definirá la Normatividad específica y que hará parte integrante de las Fichas Normativas. PROGRAMA: CONSOLIDACIÓN DE LAS CENTRALIDADES DE CUARTO ORDEN DEFINIDAS POR EL PEEPEC MEDIANTE EL REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE E.P. Y EQUIPAMIENTO EN LO RELATIVO A LA FACIL ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD, SU RELACIÓN Y CONFORMACIÓN MORFOLÓGICA Y EL INCREMENTO DE SUS NIVELES DE DOTACIÓN DE ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS. Proyectos: Estudios, diseños y construcción del proyecto para reordenar las centralidades de cuarto orden propuestas para el sector .-C. La Paz (Calle 45N a Calle 46N entre Av. 6N y Av. 8N). El Sistema podrá sufrir modificaciones en función del estudio y debate que se hará del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el municipio de Santiago de Cali.

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

Pieza Urbana:	de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s):	Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).	Hoja 6/11	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL
* El Sistema de Patrimonio esta determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definira la normatividad especifica y que hara parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164). De los bienes de interés cultural del Municipio: Especies Arboreas (Art. 172) * Se deberá preservar las especies arboreas existentes, tanto en los espacios públicos como privados. Los Samanes de la Avenida Sexta e igualmente la arborizacion 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 ambientalesy de paisaje, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto del DAGMA.(Art. 397)
1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.
Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Norte (Art.228, punto 5.) PROGRAMA : Consolidación Urbana Proyecto : Edificación de los Vacios Urbanos PROGRAMA : Infraestructura Vial, Transito y Transporte Proyecto : 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:

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

Pieza Urbana:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s):	Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).		Hoja 7/11

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Arts. 257 y 259)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es Residencial. Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes áreas:

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes al 5% del área bruta del Polígono Normativo, se distribuirá de la siguiente manera: En los predios frente a la Avenida Sexta, se permiten los usos correspondientes a la columna "ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Frente a la vía Calle 49N, lo establecido en la columna de Vías Colectoras de Residencial Neta, de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos. Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas que no son permitidas y que tengan concepto de usos de suelo favorable y vigente, podrán seguir funcionando siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, 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 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 máximo cinco (5) años contados a partir de la sanción del presente acuerdo para reubicarse en sitios permitidos por la norma. Se exceptúan aquellos equipamientos colectivos, institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales.

* Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 200

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Consolidación Urbanística (Art. 284, 285). Presenta tres Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada por el sistema de Agrupación en Conjunto Vertical cerrado y No Agrupaciones en Loteo Individual. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización.

* **Subárea 2:** Desarrollada por el sistema de No Agrupación Loteo Individual para vivienda.

* **Subárea 3:** 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.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)				
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	SUB-AREA 3	
		AGRUPACIONES		NO AGRUP.	NO AGRUP.	
		MULTIF.	O.USOS	GENERAL	UNI-BI-MULTIF.	EQUIPAMIENTO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,30	0,60	0,80	0,80	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	2,88	3,60	3,60	9,60	4,00	0,20
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	12	12	12	5	2
ALT. MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS PARA SOLUCIONES DE CONJUNTOS Y TRES (3) PISOS PARA LOTEOS INDIVIDUALES FRENTE A LA AVENIDA SEXTA.				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	...	20,00	EXISTENTE	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	6 Ha.	...	...	500,00	EXISTENTE	...
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto.				
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		

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos

(2).- Sobre Área Neta (A.N.); (3).- Sobre Área Útil (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 No. 0111 del 26 de Junio de 2003.

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

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

3.5. CESIONES OBLIGATORIAS

* Para uso residencial, los lotes de terreno que no hallan efectuado procesos de urbanización, deberán realizar las cesiones obligatorias y gratuitas de Espacio Público y Equipamiento conforme lo establecido en el Art. 343 del POT, discriminadas así:

.-Las áreas de vías públicas que determine el Esquema Básico expedido por la entidad municipal competente y las vías públicas resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.

.-El 18% y 3% del área bruta del predio, para zonas verdes y equipamiento colectivo institucional respectivamente

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

Pieza Urbana:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s):	Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).	Hoja	8/11

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION
3.5. CESIONES OBLIGATORIAS (Cont.)
* 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 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 No Agrupaciones en las modalidades de loteo individual o de conjunto en loteo individual, Agrupaciones en conjunto vertical cerrados o abiertos, sujetos a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, de acuerdo a las características de cada Sub-área. * Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.
3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS CERRADOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS
AREA COMUNAL DE USO PRIVADO * Para conjuntos de 10 o más viviendas, el área comunal se exigirá a razón de diez (10) m2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) m2. El área comunal privada deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario, propio del conjunto. (Art. 370). SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS * Deberán tener un ancho mínimo de seis (6,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, deberá ser como mínimo de dos (2) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6,00) metros. (Art. 370) AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES * Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en la presente Ficha Normativa. * Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por lo dispuesto en el Art. 373 del POT. FRETE DE EDIFICACION * En los conjuntos verticales las edificaciones deberán tener un frente máximo de cincuenta (50,00) metros. (Art. 370) PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB) * La portería y la UTB se localizarán fuera de los aislamientos frontales y laterales, deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UTB debe localizarse de tal manera que permita su fácil desalojo y recolección de las basuras. * La dimensión de la UTB será de cuatro (4,00) m2 para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un (1) m2 por cada quince (15) viviendas adicionales. (Art. 372)
3.9. 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. .-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.

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

Pieza Urbana:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s):	Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).	Hoja	9/11

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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, 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 cualquier punto del terreno. * No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Artículo 389. * Los predios con frente a vías vehiculares o peatonales, con sección transversal total entre paramentos inferior a seis (6,00) metros, no podrá sobrepasar una altura de tres (3) pisos. * Las manzanas con frente a los corredores definidos por el SITM como troncales y pretroncales podrán manejar alturas de 8 pisos.
4.2. CULATAS Y EMPATES VOLUMETRICOS
* 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 paisajísticos, por lo tanto: * Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371) * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín. * No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines, ni en zonas de aislamiento. Sobre las vías del Sistema Arterial Principal, Secundaria y Colectora no se permitirá parqueadero de visitantes en el 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. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a zonas verdes y vías locales, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) ml como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia. * Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén. * 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. * 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.

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

Pieza Urbana:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s):	Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).	Hoja	10/11

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)
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. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS
* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso * Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original. * En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales
4.7. ESTACIONAMIENTOS NO VIS.
* Para Residentes : Un (1) parqueaderos por cada unidad de vivienda. * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda. * En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los 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 el desarrollo de comercio y servicios, frente a la Avenida Sexta, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente. * 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 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 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 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:	Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo:	PCN-PN-80-CU
Comuna (s):	2	Area del Polígono Normativo (ha):	56,99
Barrio (s): Sector Altos de Menga ((0296), Sector LaCampaña (0213), La Paz (0214), Sector El Bosque (0215), Sector Chipichape (0218).			Hoja 11/11

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)			
4.10. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES VIS Y NO V.I.S.			
* Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:			
ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA	* 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
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	
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.			
4.14. ASCENSOR			
* Toda edificación que desarrolle más de cinco pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascenso			

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