



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

4132.022.1 8862

15 JUL. 2008 **CIRCULAR**

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

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **FICHA NORMATIVA PCN-PN-81-CDM**

La Curaduría Urbana 3, mediante oficio MCCG-1948 del 16 de mayo de 2008, solicita a este Departamento Administrativo la aclaración de la Ficha Normativa No. PCN-PN-81-CDM, la cual presenta, según su criterio, algunas ausencias y contradicciones, específicamente en el tema del desarrollo de vivienda y el índice de construcción con respecto a la altura máxima permitida.

Este Departamento Administrativo efectuó la revisión del polígono normativo, encontrando que existe contradicción y ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, de acuerdo con lo siguiente:

Que en el Área de Actividad de Centralidad, según el artículo 417 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) y el Decreto-1151 de 2000, es permitida la vivienda.

Que en la ficha normativa PCN-PN-81-CDM, adoptada mediante Acuerdo 137 de 2004, se estableció que *"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 correspondiente a la actividad de los 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"*.

Que el artículo 2º del Decreto Nacional 4002 de 2004, establece unas condiciones de incompatibilidad y localización, así: *"En los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen no se podrán establecer como permitidos, los usos que comprendan servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple con carácter de principal, complementario, compatible o restringido, o mezclado con otros usos"*.



4132.0.22.1

408862

15 JUL. 2008

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Que mediante Circular 7735 del 3 de julio de 2007, se corrigió el índice máximo de construcción establecido en el polígono normativo PCN-PN-76 D, haciéndolo coincidir con el cociente de dividir la altura máxima permitida por el índice de ocupación.

Que en la mayoría de la Pieza Urbanas aprobadas, se establecieron aprovechamientos similares para el desarrollo de agrupaciones en multifamiliares.

De acuerdo con lo anterior, este Departamento Administrativo, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, que establece que corresponde a las autoridades de planeación la facultad de interpretación, en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, ajusta la ficha normativa del polígono normativo PCN-PN-81 CDM, permitiendo agrupaciones en conjunto multifamiliar, con un Índice Máximo de Ocupación de 0.30, una altura máxima de doce (12) pisos y un Índice Máximo de Construcción de 7.20. Para otros usos, el Índice Máximo de Construcción será de 7.20

Cordialmente,


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

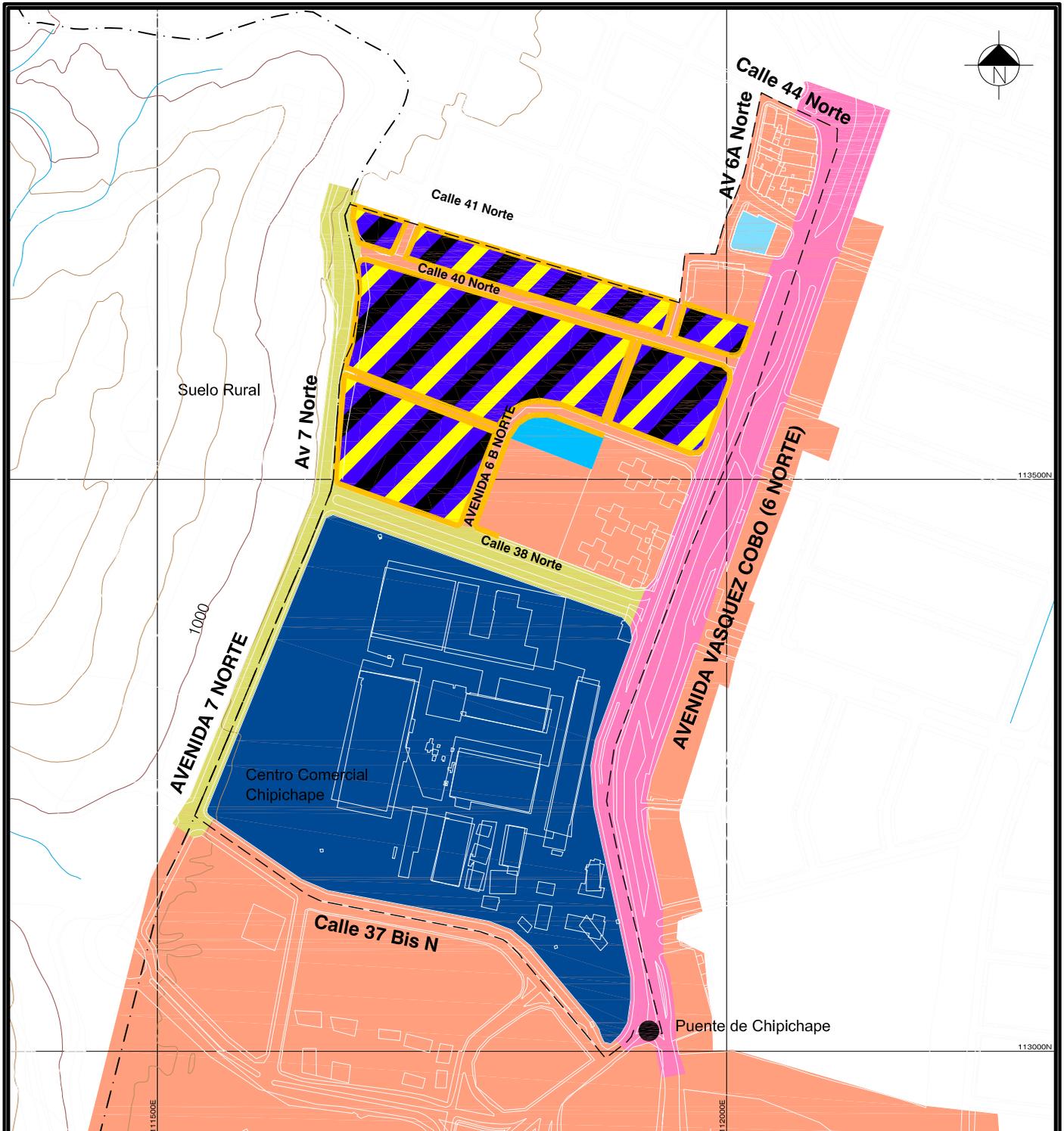
Copia: Dra. Alba Lucía Rosero, Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico


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

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-81-CDM
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 22.03
Barrio(s): La Campiña (0213), Chipichape (0218)	Hoja 1/10

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES	<p>SISTEMA AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Área Protectora de Corrientes Área Cubierta con Arbolización <p>SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de Acueducto Tanque Estación de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Estación de Bombeo Infraestructura de Alcantarillado Sanitario PTAR Infraestructura de Energía Alta Tension 115KV Media Tension 13,2KV Subestacion Eléctrica Torres de Energía Infraestructura de Gas Estacion Reguladora Infraestructura de Telecomunicaciones Antena Repetidora Concentrador 	<p style="text-align: center;">--- Limite Perimetro Normativo</p> <p>SISTEMA VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Via Inter-Regional (VIR) Via Arterial Principal (VAP) Via Secundaria (VAS) Via Colectora (VC) Via Local Cicloruta Corredor Troncal del S.I.T.M. Interseccion con Espacio Publico 	<p style="text-align: right;">Escala 1:5000</p> <p style="text-align: center;">0 25 50 100 Mts</p> <p>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <p>ESPACIO PUBLICO</p> <ul style="list-style-type: none"> EP Urbano EP Urbano-Sectorial EP Sectorial EP Local EP Plaza <p>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <p>Existente</p> <ul style="list-style-type: none"> EC Regional EC Urbano EC Urbano-Sectorial EC Sectorial EC Local EC del SITM <p>Propuesto</p> <ul style="list-style-type: none"> Desarrollo en Lote Vacio Centralidad de 3or 	<p>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arqueologico-Inmueble
---------------------	--	--	---	---

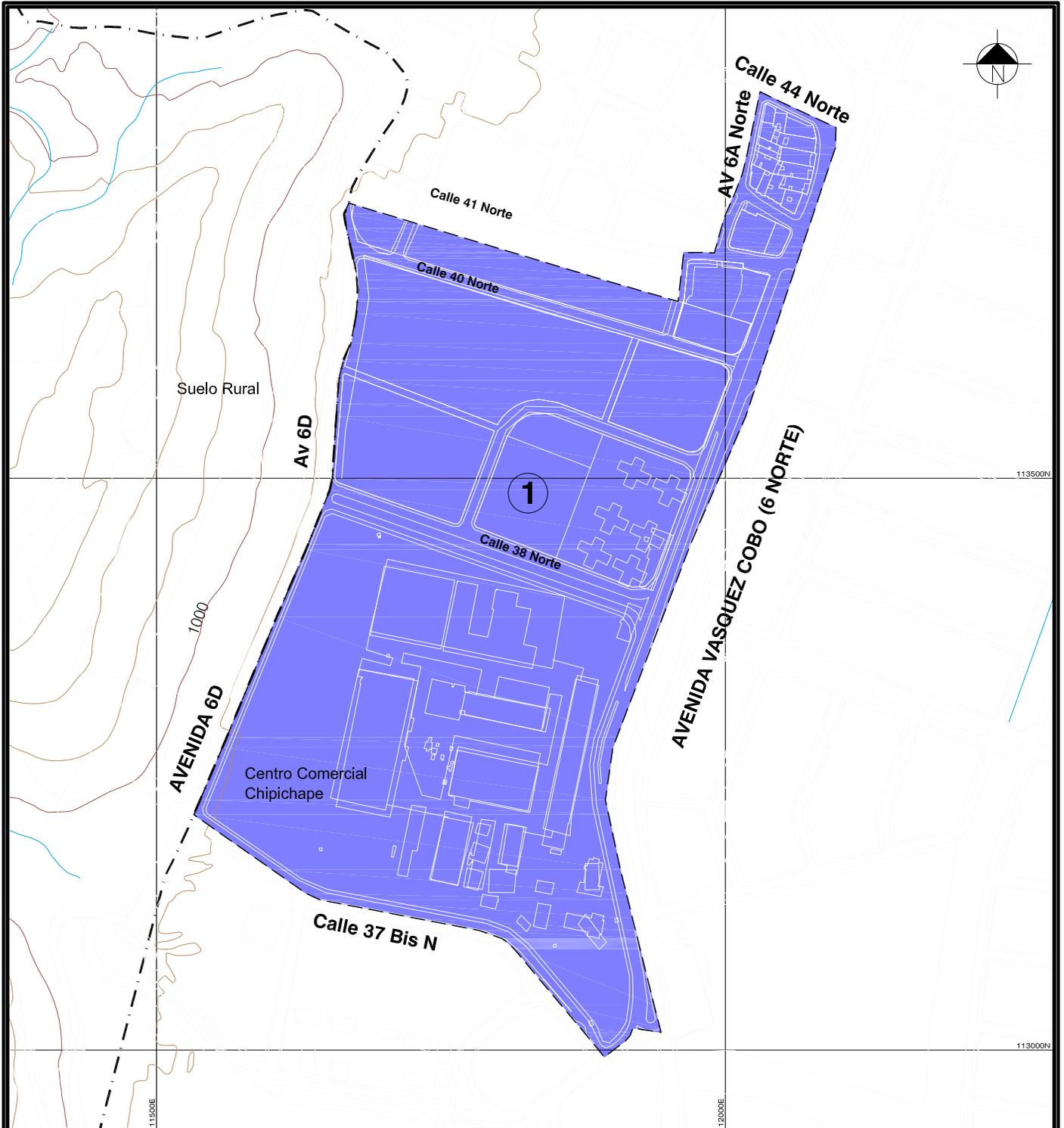
Área de Actividad: de Centralidad
Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada

*La delimitación de este Polígono Normativo 81, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

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

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN-81-CDM
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 22.03
Barrio(s): La Campiña (0213), Chipichape (0218)	Hoja 2/10

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES

--- Limite Polígono Normativo

- - - Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

● Sub-area 1

Escala 1:5000

Area de Actividad: de Centralidad	Tratamiento: Consolidacion con Densificacion Moderada
-----------------------------------	---

*La delimitacion de este Polígono Normativo 81, presenta un Ajuste y Precision Cartografica tanto de sus Limites como de las Subareas

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

Pieza urbana : de la Ciudad Norte	Código del polígono Normativo: PCN-PN - 81- CDM
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha): 22,03
Barrio (s): Sector Chipichape (0218), Sector La Campiña (0213)	
Hoja 3/10	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas protegidas. (Art. 36)

* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques y matas de guadua (Art.42) y en general todos los elementos constitutivos del paisaje natural.

1.2. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* Infraestructura de Acueducto existente: 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: Area Tributaria Rio Cali a través del Canal de la Q. la Campiña y Calle 45.

* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario existente: Area Tributaria del Colector Margen Izquierda Río Cali.

Servicio de Aseo

* Servicio de Zona Norte.

Servicio de Energía

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

* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV : Lo atraviesa el canal Chipichape - Menga en forma perimetra a lo largo de la Avenida 7N entre Calles 39N y la 44N.

* Infraestructura de Energía Media Tensión 13.2 KV : Lo atraviesa en forma longitudina y transversal al interior y en forma perimetra 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 separador vial entre avenida 2DN y 6AN. Ramal 3" sobre la avenida 7DN calzada occidental entre calle 36N y 38N. Ramal de 2" sobre la calle 36N calzada norte entre avenida 6DN y 6 Bis 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 Chipichape (ubicada en el espacio público de la avenida 6N con calle 37N).

Servicio Telefónico

* Infraestructura de Teléfonos Existente : Posee el Concentrador Telefónico Chipichape, el Polígono es atendido por este Concentrador.

Normas Aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 55, 56, 59

* Aislamientos: Artículo 60

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

* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252

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

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

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vías Vehiculares

* Clasificación y jerarquización vial (Art. 70 y 71)

-Vías Arterias Principales: Avenida Sexta

Vías Colectoras: Calle 38N, Avenida 7.

* Antejardines: VAP y VC = 5.00 metros. VL = Existentes o 3,50.

* 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 82): No aplica en éste Polígono.

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

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

* Vías marginales de los ríos (Art 87, 341):El trazado debe respetar las áreas forestales protectoras de los Ríos, las vías marginales son de carácter obligatorio; para los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán la zona de protección y mantenimiento como mínimo de tres con cincuenta (3,50) mts. a nivel del andén.

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

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

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

Pieza urbana : de la Ciudad Norte	Código del polígono Normativo: PCN-PN - 81- CDM
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha): 22,03
Barrio (s): Sector Chipichape (0218), Sector La Campiña (0213)	
Hoja 4/10	

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

Cruces Peatonales

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

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

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

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

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

Sistema de Transporte de Pasajeros

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

Corredor Pretroncal : Avenida 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 de Movilidad

PROGRAMA: REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE AVENIDAS SECTORIALES .

Proyecto:

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

.-Calle 38 Nte entre Av. 7 y 4 Nte. (La Flora Chipichape).

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

1.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

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

PROGRAMA: CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA MEDIANTE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE COBERTURA SECTORIAL EN LOTES POTENCIALES DE AREAS URBANIZADAS:

Proyecto:

Estudios, diseños y construcción de Equipamientos de cobertura sectorial.

.-Calle 39 Nte con Av. 6B (Chipichape).

PROGRAMA: GENERACIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN LAS CENTRALIDADES DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN.

Proyecto:

Estudios, diseños y construcción de nuevos equipamientos urbano sectoriales y sectoriales en las centralidades de:

.-Centralidad de Chipichape.

PROGRAMA: CONSOLIDACIÓN CENTRALIDAD DE TERCER ORDEN "CHIPICHAPE"

Proyecto:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para consolidar la centralidad de tercer orden "Chipichape".

.-Estimular el desarrollo y la consolidación del área comprendida entre las calles 36 Nte y 41 Nte y las Av. 6 y 7 Nte; mediante la construcción de equipamientos urbanos y sectoriales acompañados con vivienda y espacio público sectorial como alternativa de desarrollo para los lotes vacíos existentes.

.-Adecuación y mejoramiento de las calles interconectoras de la centralidad con andenes regulares que faciliten la movilidad peatonal y la conexión entre los espacios públicos. (Ver convención de calles interconectoras en el plano 5.1 / P.E / P.N / S.L-Esc 1:5000).

.-Estudios, diseños y construcción de nuevo equipamiento sectorial en el cruce de la Av. 6B Nte con calle 39.

.-Reordenamiento y mejoramiento integral de los bordes edificados de la avenida sexta.

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 definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arbóreas (Art. 172)

* Se deberá preservar las especies arbóreas existente, tanto en los espacios públicos como privados. Los Samanes de la Avenida Sexta.

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

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

Pieza urbana : de la Ciudad Norte	Código del polígono Normativo: PCN-PN - 81- CDM	
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha):	22,03
Barrio (s): Sector Chipichape (0218), Sector La Campiña (0213)		Hoja 5/10
I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES		
1.6. SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL (Cont.)		
Patrimonio Urbano Arquitectónico (Art. 173)		
* Inmuebles y Elementos Aislados de Interés Patrimonial, Hitos Urbanos: Puente Chipichape		
<i>De las normas generales para la Protección de Recintos y de los Hitos Urbanos</i>		
* Normas generales para la Protección de los Hitos Urbanos (Art. 182)		
1.7 PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES.		
Programas y Proyectos. Pieza de la Ciudad Norte (Art.228, punto 5.)		
PROGRAMA :	Consolidación Urbana	
Proyecto :	Edificación de los Vacíos Urbanos	
	Centralidad de Tercer Orden: Centralidad Chipichape	
PROGRAMA :	Infraestructura Vial, Tránsito 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 - 81- CDM
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha): 22,03
Barrio (s): Sector Chipichape (0218), Sector La Campiña (0213)	
Hoja 6/10	

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Centralidad - AAC (Artículos 271)

2.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el comercial y de servicios para lo cual se fijan los siguientes criterios:

* En la Sub-área 1 se permitirán los usos correspondientes a la columna "CENTRALIDAD COMUNAL" de la matriz de clasificación y jerarquización de

usos. Se destinarán para Conjuntos Comerciales o de Servicios, resolviendo los impactos urbanos que generan por su funcionalidad.

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

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

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

* No se permitirá la localización de la actividad identificada con el código 8531,8532,9249 y 9309 de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos desagregados a 4 dígitos, decreto 1151 de 2000, para los casos en los cuales está correspondencia a la actividad de los trabajadores y trabajadoras sexuales en áreas de actividad definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo 069 de 2000, como Residencial Neta y Residencial Predominante e institucional.

* En el caso de aquellos equipamientos colectivos institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la Comunidad incluyendo los culturales, localizados con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en áreas no permitidas por el mismo, la favorabilidad de los Usos del Suelo se otorgará solo con el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental expedido por la autoridad ambiental competente.

* Los usos existentes diferentes a la vivienda que estén en áreas no permitidas por las normas vigentes y que no tengan concepto de uso del suelo favorable tendrán como plazo máximo cinco (5) años contados a partir de la sanción del presente acuerdo para reubicarse en sitios permitidos por la norma

vigente exceptúan aquellos equipamientos colectivos, institucionales, recreativos y los demás provistos por parte de la comunidad incluyendo los culturales.

Nota: Para la definición de usos se aplicará la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" (Art. 247 y 417) y la "Matriz desagregada de Usos del Suelo" establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289,290). Presenta una Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* Subárea 1: Desarrollada por sistema de Agrupaciones en Conjunto Horizontal cerrado con carácter Comercial. Se consolidará mediante éste sistema de desarrollo en Conjunto vertical u Horizontal.

3.2. APROVECHAMIENTOS⁽¹⁾

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (3)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	
		AGRUPACIONES	
		OTROS USOS	
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,60	
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	2,88	3,60	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	12	
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	CINCO (5) PISOS o 15 METROS PARA SOLUCIONES DE CONJUNTOS Y TRES (3) PISOS PARA LOTEOS INDIVIDUALES FRENTE A LA AVENIDA 6.	
FRENTE LOTE MIN.(ML)	*
AREA LOTE MINIMO	6 Ha.
AISLAM. LATERALES	*	5.00 Mts a partir del sexto piso.	
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros	Escalonado
		Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros	
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros	Desde el primer piso

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

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

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

* Será determinada por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal 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.

* 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.

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 - 81- CDM
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha): 22,03
Barrio (s): Sector Chipichape (0218), Sector La Campiña (0213)	
Hoja 7/10	

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.7. SISTEMAS DE URBANIZACION

- * En este Polígono Normativo, los vacíos urbanos podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definen para cada Sub-área en el punto 3.1, cumpliendo con todas las normas generales sobre cesiones de espacio público.
- * Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

3.8. NORMAS PARA CONJUNTOS HORIZONTALES Y VERTICALES NO VIS

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

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

SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

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

AISLAMIENTOS y ANTEJARDINES

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

FRENTE DE EDIFICACION

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

PORTERIA Y UNIDAD TECNICA DE BASURAS (UTB)

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

3.9. 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.

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 regirán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

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 - 81- CDM
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha): 22,03
Barrio (s): Sector Chipichape (0218), Sector La Campiña (0213)	
Hoja 8/10	

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.
- * Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los dos beneficios para incrementar la altura (Liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).
- * 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 adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros, debiendo plantear los aislamientos laterales requeridos a partir de los empates, cuando sea del caso.
 - c. 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)
 - * 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.
 - * En predios de Loteo Individual con uso comercial no se permite el cerramiento del antejardín.
 - * Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de uno con cincuenta (1,50) metros, con muro base de 0,50 ml como máximo y el resto con elementos transparentes. 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. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1.50 Mts. con respecto a dichas redes). En ningún caso el paramento de los pisos superiores estarán a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación.
- * El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- * Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

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 - 81- CDM
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha): 22,03
Barrio (s): Sector Chipichape (0218), Sector La Campiña (0213)	
Hoja 9/10	

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 Artículo 351.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permitirá la ocupación de los aislamientos en el primer piso.

* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada 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

* Para Residentes : Un (1) parqueadero 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 servicios y comercio, los proyectos deberán plantear la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente o al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.

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

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

* Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de carga y descarga, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT municipal y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El PEEPEC definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

4.8. SÓTANO Y SEMISÓTANOS

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

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

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

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

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

* Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos al interior, la rampa de acceso al sótano 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 - 81- CDM
Comuna : 2	Area del polígono Normativo (ha): 22,03
Barrio (s): Sector Chipichape (0218), Sector La Campiña (0213)	
Hoja 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 6o. Piso	4,00 metros	16,00 m2
Mayor de 6 pisos	5,00 metros	25,00 m2

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

4.11. 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 (5) 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 2000