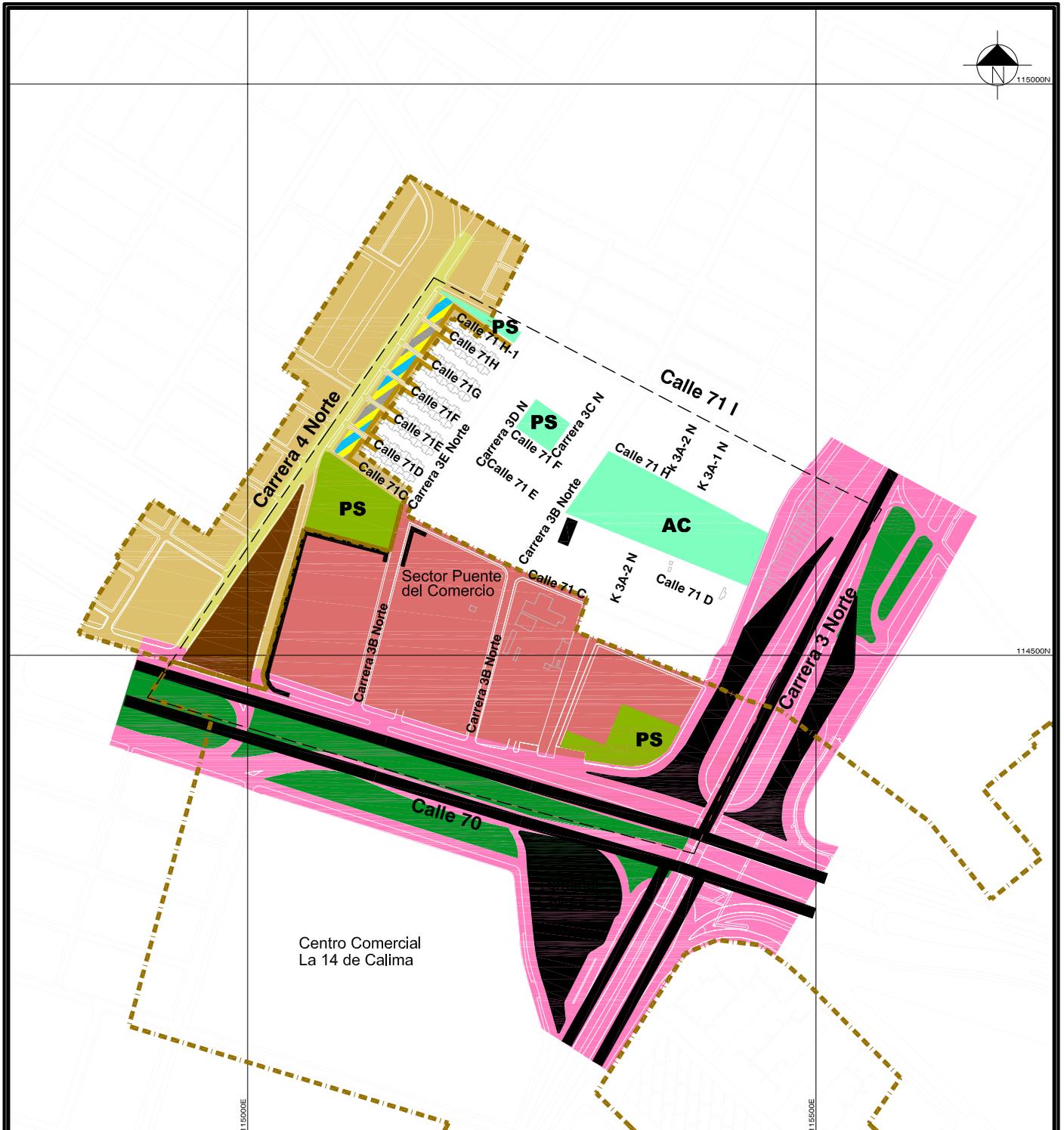


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN85-PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha): 18.07
Barrio(s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 1/9

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>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>SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <p>ESPACIO PUBLICO</p> <ul style="list-style-type: none"> EP Urbano EP Urbano-Sectorial EP Sectorial EP Local EP Plaza <p>EQUIPAMIENTO COLECTIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> EC Regional EC Urbano EC Urbano-Sectorial EC Sectorial EC Local EC del SITM <p>Propuesto</p> <ul style="list-style-type: none"> Reordenamiento Centralidad de 3or Centralidad de 4or 	<p>SISTEMA PATRIMONIO CULTURAL Y PISAJISTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumentos Nacionales Patrimonio Paisajistico Ambiental Casas de Hacienda Especies Arboreas Estatuas y Monumentos Patrimonio Urbano Arqueologico-Inmueble
---------------------	---	--	--	---	--

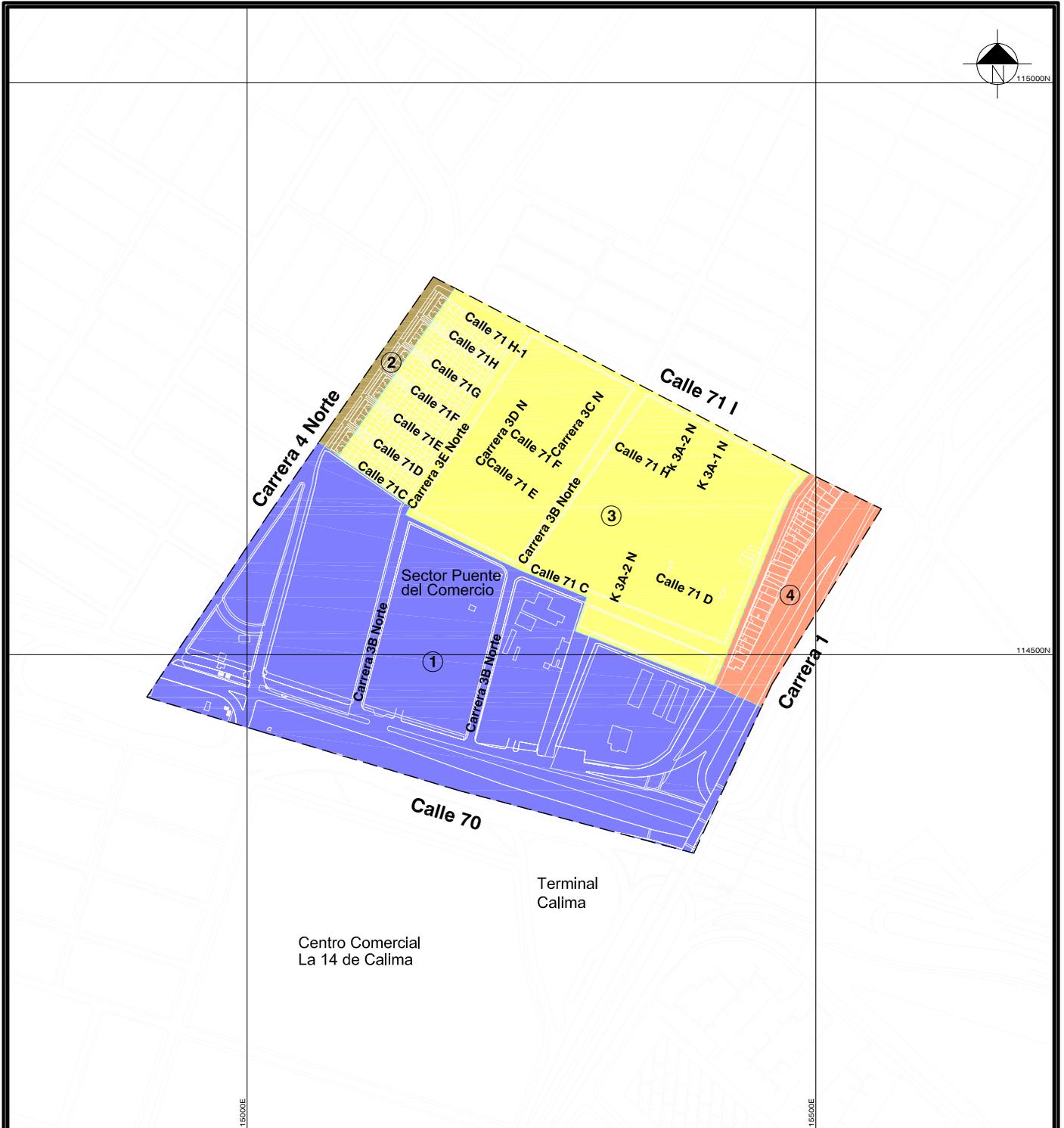
Area de Actividad: de Centralidad Tratamiento: Preservacion Urbanistica

*La delimitacion de este Polígono Normativo 85, 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-PN85-PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha): 18.07
Barrio(s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 2/9

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL DEL POLIGONO NORMATIVO



CONVENCIONES

--- Limite Poligono Normativo
 - - - Limite Sub-area

SUB-AREAS DE MANEJO INTEGRAL

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

Area de Actividad: de Centralidad	Tratamiento: Preservacion Urbanistica
-----------------------------------	---------------------------------------

*La delimitacion de este Poligono Normativo 85, 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 85 PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha): 18,07
Barrio (s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 3/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

1.1. SISTEMA AMBIENTAL

Sistema de Areas Protegidas (Art. 36)

* Preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza 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: Pertenece al sistema de la Red Baja, es abastecido a través de la Tubería de Transmisión Norte.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* Infraestructura de Alcantarillado Pluvial Existente: Area Tributaria Rio Cali a través del Canal de la Calle 72.

* Infraestructura de Alcantarillado Sanitario Existente: Area Tributaria del Rio Cauca a través de los Colectores Calle 84, Cra 3N y 4N, y la Estación de Bombeo de Agua Negras de Floralia.

Servicio de Aseo

* Servicio Zona Norte.

Servicio de Energía

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

* Infraestructura de Energía Media Tensión 34.5 KV : Lo atraviesa el canal San Kuis - Menga en forma perimetral en un ramal a lo largo de la Carrera 4N y sobre la Calle 70.

* 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 San Luis (Calle 73 con Cras 1A5-2/1A)

Servicio de Gas

* Infraestructura de Gas Red Matriz a 250 psi de 3": Existe sobre la carrera 4N entre calle 70 y 71A separador vial.

* Infraestructura de Gas Red Secundaria en polietileno a 60 psi: Existente de 4" sobre la carrera 4 calzada oriental entre calles 71A y 71J, sobre la carrera 4N calzada oriental entre calle 71A y 71J, sobre la calle 72 calzada sur entre carrera 3EN-1 y 3EN. Ramal de 2" sobre la calle 71J calzada sur entre carrera 3EN-1 y 3N, sobre la carrera 3N calzada occidental entre calle 72 y 71C, sobre la calle 71C calzada sur entre carrera 3EN y 3N, sobre la calle 71N calzada norte entre carrera 4N y 3EN, sobre la diagonal 7N calzada occidental entre calle 71CN y 71EN.

* 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 Guaduales (ubicada en el espacio publico de la carrera 4N con calle 71A).

Servicio Telefónico

* Infraestructuración de Teléfonos Existente : Polígono es atendido por la Planta Telefónica de San Luis.

Normas Aplicables

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

* Aislamientos: Artículo 60

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

* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252

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

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

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Subsistema Vial

Vias Vehiculares

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

.-Vías Inter Regional : Carrera 1.

.-Vías Arterias Principales: Calle 70.

.-Vías Colectoras: Carrera 4N.

* Antejardines: VIR, VAP, VC = 5.00 metros, 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.

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

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

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

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

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

Pieza Urbana: de la Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN 85 PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha): 18,07
Barrio (s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 4/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.3. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE (Cont.)

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

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

Cruces Peatonales

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

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos

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

* Estacionamiento en vía pública (Art. 88 y 89): No se permitirá 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.

Corredores Troncal : Calle 70N

Corredores Pretroncal : Carrera 1.

Corredores Complementarios : Carrera 4N, Calle 71 I

Programas y Proyectos

* Artículo 67 anexo 4,1 anexo 6

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

El Sistema de Espacio Público está determinado por el Plan de Especial del Espacio Público y Equipamientos que estudiará y propenderá su estructura por sistemas físico-espaciales y funcionales.

Subsistema de Elementos Ambientalmente Significativos

PROGRAMA: GENERACIÓN DE PLAZOLETAS EN CALLES COMERCIALES.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción de plazoletas sobre la carrera 4Nte entre calles 70 y 84 (Calle comercial que atraviesa el area homogenea) y los bordes del río Cauca .

.-Calle 70 Carrera 4 Nte (B. Puente del Comercio)

PROGRAMA : REORDENAMIENTO DE ÁREAS URBANIZADAS MEDIANTE EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS SECTORIALES Y LOCALES.

Proyectos:

Estimular el reordenamiento de areas urbanizadas; mediante la construcción de equipamientos sectoriales y locales acompañados con vivienda.

.-Bordes de la carrera 4 entre calles 70 y 84

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 70 con carrera 3 Nte (B. Puente del comercio).

.-Calle 71C con carrera 3E Nte (B. Puente del comercio).

Subsistema de Elementos de Movilidad

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CALLES SECTORIALES.

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las Calles que el PEEPEC clasifica como sectoriales, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el control paisajístico - arboreo y la dotación de señalización e iluminación que garanticen la buena y segura comunicación entre sectores.

.-Carrera 3 Nte entre calles 71D y 84.

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 85 PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha): 18,07
Barrio (s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 5/9

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES (Cont.)

1.4. SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO (Cont.)

PROGRAMA : REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CALLES COMERCIALES

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para adecuar y mejorar las avenidas que el PEEPEC clasifica como comerciales, mediante la regularización de sus andenes y calzadas, el mejoramiento de las superficies de tránsito peatonal, el ordenamiento de sus elementos

.-Carrera 4N entre Calles 70 y 84

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 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

Proyectos:

Estudios, diseños y construcción del proyecto para reordenar las centralidades de cuarto orden propuestas para el sector.

.-Centralidad Los Guadales (Calle 70 a 71 entre carreras 4C y 3B).

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.

.-Centralidad Floralia (Carrera 4N entre calles 70 y Río Cauca).

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 está determinado por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico (Art. 164), que definirá la normatividad específica y hará parte integrante de las Fichas Normativas.

De los bienes de interés cultural del Municipio:

Especies Arboreas (Art. 172)

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

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

1.7. PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES

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

PROGRAMA : Consolidación Urbana

Proyecto : Edificación de los Vacios Urbanos

Centralidad de Segundo Orden: Centralidad Direccional Puerta del Sol (Sector Pte del Comercio)

PROGRAMA : Infraestructura Vial, Transito y Transporte

Proyecto : Mejoramiento y conservación de la red vial

Señalización y demarcación vial

Adecuación y Embellecimiento de la entrada a Cali por la Carrera 1.

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

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

Pieza Urbana: Ciudad Norte	Código del Polígono Normativo: PCN-PN 85 PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha) 18,07
Barrio (s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 6/9

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Centralidad - AAC (Artículos 271)

2.2. USOS

Uso principal existente de este Polígono Normativo es Residencial (vivienda). Pero el definido en el POT es de Centralidad de Segundo Orden, donde en mayor porcentaje se permitirá el uso comercial y de servicios para lo cual se fijan las siguientes criterios:

* Los usos diferentes a la vivienda, correspondientes a más del 60% del área bruta del Polígono normativo, se distribuirá de la siguiente manera: * Para las Sub-áreas 2, 3 y 4 se permitirán los usos correspondientes a la columna "CENTRALIDAD BARRIAL" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos, a excepción del código 5530.

* En la Sub-área 1, se permitirán los usos correspondientes a la columna "CENTRALIDAD URBANA" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos, a excepción de los códigos 5512, 5530 y 9309. Solamente es aplicable el comercio que sea resuelto a manera de conjunto mezclado con uso residencial, 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

* 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

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 URBANIZACIÓN

3.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : de Preservación Urbanística (Arts. 300, 301 y 304). Presenta Cuatro (4) Subáreas de manejo:

* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto Vertical Cerrado. Se consolidará con el mismo sistema, con un manejo de Preservación Urbanística, se debe conservar la altura original, manteniendo las características urbanísticas y volumétricas del barrio. Sólo se permite reformas que no impliquen nuevos pisos.

* **Subárea 2:** Desarrollada por el sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual con Solución de Conjunto ya muy alterados. Se consolidará esta subárea permitiendo hasta cinco (5) pisos de altura.

* **Subárea 3:** Desarrollada por el sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual con Solución de Conjunto ya muy alterados. Se consolidará esta subárea permitiendo hasta tres (3) pisos de altura.

* **Subárea 4:** Desarrollada por No Agrupaciones en sistema de Loteo Individual con asentamientos irregulares de vivienda. Se debe realizar un proceso de regularización vial y urbanística en las manzanas afectadas para definir su normalización. Se consolidará con el sistema de Loteo Individual. Los aprovechamientos aplican para los predios que tengan proceso de regularización.

3.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL(3)				
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		SUB-AREA 3	SUB-AREA 4
		AGRUPACION	NO AGRUPACION		NO AGRUPACION	NO AGRUPACION
		MULTIFAMILIAR	MULTIF Y O.USOS	UNI/BIF	UNIF/BIF MULTIFAMILIAR	GENERAL
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	EXISTENTE	0,60	0,80	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	EXISTENTE	3,00	2,40	2,40	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	*	8	5	3	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA	*	FRENTE A LA CALLE 70, CINCO (5) PISOS o 15 METROS. FRENTE A LA CRA 4N, TRES (3) PISOS o 9 METROS				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	...	12,00	EXIST.	EXISTENTE	EXISTENTE
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	144,00	EXIST.	EXISTENTE	EXISTENTE
AISLAMIENTOS LATERALES	*	EXISTENTE
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	EXISTENTE	En el 3er. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros			

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

(2).- Sobre Area Neta (A.N.)

(3).- Sobre Area Util (A.U.)

(*).-Aplica las condiciones definidas por el Plan Parcial..

3.3. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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

3.4. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no será ni receptor, ni generador de compensaciones por transferencia de derechos de construcción.

3.5. CESIONES PARA ZONAS VERDES :

* Para los lotes de terreno que no hallan efectuado cesiones de Vias, Espacio Público y Equipamiento aplicará lo establecido en el Art. 343 del POT.

* 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).

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 85 PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha) 18,07
Barrio (s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 7/9

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

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

* Este polígono se encuentra completamente desarrollado urbanísticamente y no hay terrenos que posibiliten nuevos procesos urbanos. El loteo existente solo da lugar a construcciones individuales y a la Preservación de los conjuntos existentes. No se establecen normas para VIS, porque aplican aquellas con que fueron aprobados los conjuntos.

* En este Polígono se permite el desarrollo de vivienda en el Sistema de Agrupación en Conjunto Vertical y Solución de Conjunto en loteo individual. Cuando se adelante el Plan Parcial, aplicarán las normas y aprovechamientos que éste defina.

3.8. DESARROLLO DE VIVIENDA EN AREAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL POT.

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

* Las construcciones de Vivienda de Interés Social por gestión individual sobre áreas de dimensiones menores a las establecidas en el POT, se registrarán por la Resolución No. 012 de Enero 29 de 2002, expedida por el DAPM.

IV. NORMAS GENERALES

4.1. ALTURAS.

* Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto de terreno.

* No se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público.

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

4.2. CULATAS Y EMPALMES 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)

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

* 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.

* 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 ninguna de las Subáreas del polígono se permitirá la localización de escaleras en el antejardín.

4.4. VOLADIZOS

* En predios con antejardín: Será máximo del 25% 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.

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 85 PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha): 18,07
Barrio (s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 8/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.4. VOLADIZOS (Cont.)

- * El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- * Sobre zonas verdes y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como máximo.

4.5. FACHADAS FRENTE A VIAS PUBLICAS.

- * Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma. Para posibilitar accesos a los predios, se deberá desafectar la zona verde para habilitar vía peatonal, con los criterios establecidos en el Art. 351.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- * En el Polígono se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual y en solución de conjunto en Loteo Individual en tamaños prediales iguales o menores a los definidos en el POT. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el segundo piso con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción. A partir del tercer piso aplican los aislamientos definidos en el numeral 3.2 de aprovechamientos.
- * En los predios esquineros únicamente se exigirán aislamientos laterales.

4.7. ESTACIONAMIENTOS.

- * Para Residentes : Un (1) parqueadero por cada dos (2) unidades de vivienda en conjunto Vertical.
Un (1) parqueadero por cada cinco (3) unidades de vivienda en loteo individual.
- * Para Visitantes : Uno (1) parqueadero por cada quince (15) unidades de vivienda.
- * En conjuntos verticales 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 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.
- * No podrá ocuparse el área de antejardín, ni aislamientos con estacionamientos de residentes.
- * 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.
- * 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. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

- * En todas las Subáreas se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos 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 semisótanos.
- * La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- * Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.

4.9. CHAFLANES

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

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 85 PU
Comuna (s): 6	Area del Polígono Normativo (ha): 18,07
Barrio (s): Sector Puente del Comercio (0698)	Hoja 9/9

IV. NORMAS GENERALES (Cont.)

4.10. INDICES DE HABITABILIDAD

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

4.11. ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES 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
El 5o. Piso	4,00 metros	16.00 m2
x	x	x

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

4.12. ALTURA DE ENTREPISO

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

4.13. 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.

* El Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - POT Ac. 069 de Oct. 26 de 2000