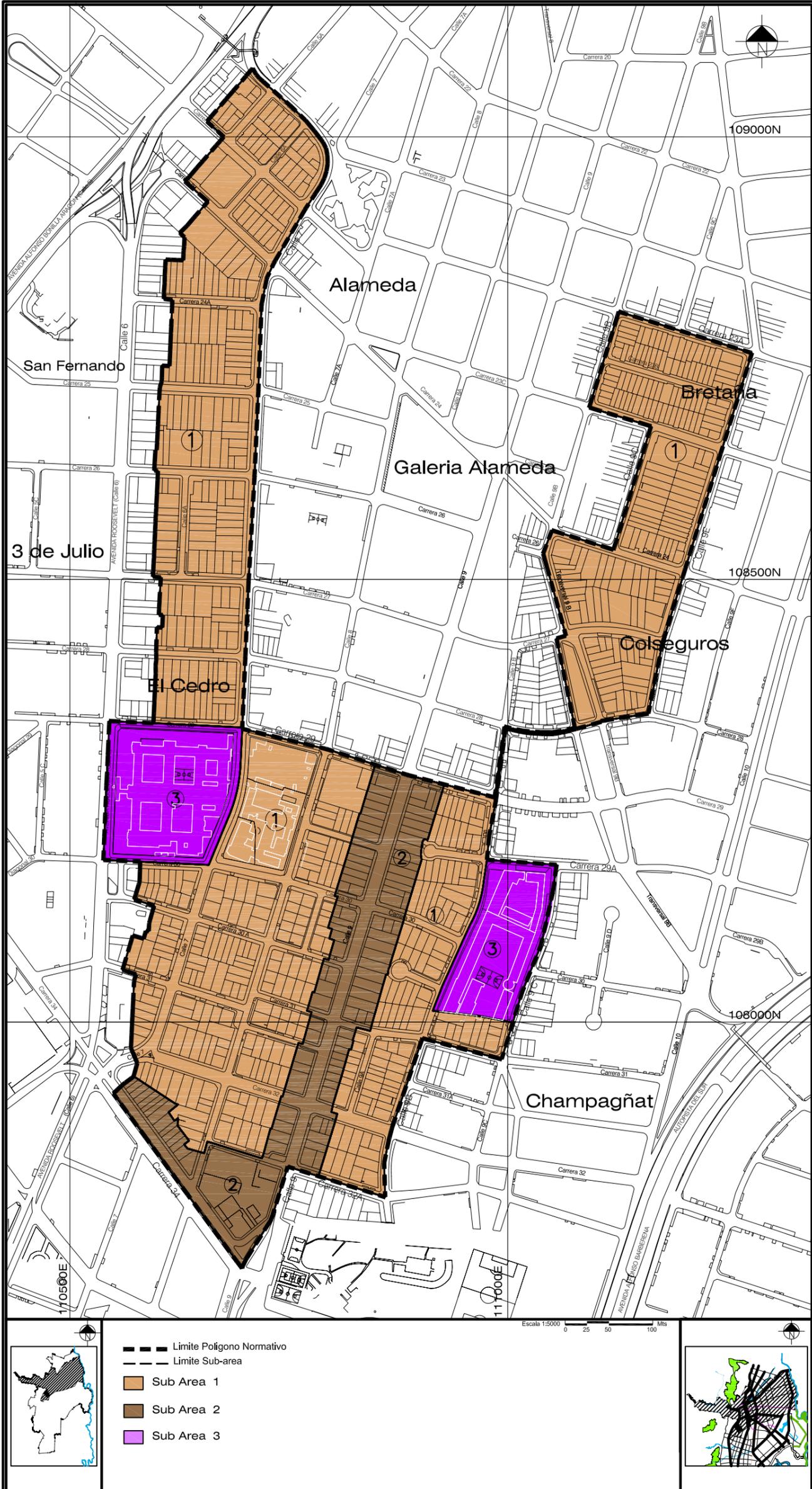


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-13-CDM
Comuna (s): 09 - 19	Area del Polígono Normativo (ha): 33,58
Barrio(s): BRETAÑA (0902) CHAMPAGNAT(1914) URBANIZACIÓN COLSEGUROS (1915) EL CEDRO(1912)	Hoja 1

**SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO**



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM
--	---

\*La delimitación de este Polígono Normativo 16, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subareas

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

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-13-CDM
<b>Comuna (s):</b> 9 y 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 33,58
<b>Barrio (s):</b> Bretaña (0902), Champagñat (1914), Urbanización Colseguros (1915), El Cedro (1912)	
<b>Hoja</b> 2/3	

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Area de Actividad Mixta. (Artículo .289, 290)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización.

El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

**1.2. USOS**

\* Por su localización periférica al area de Influencia de la Galería de Alameda este Polígono Normativo se considera como un Area de Transición entre la Galería y Areas Residenciales. Presenta como uso principal la vivienda y como Area de actividad Mixta se le permite comercio y servicios. Buscando consolidar esta condición urbanística se definen los siguientes criterios para los usos del suelo:

\* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67 y 71; Grupos 192, 201, 202, 203, 204, 209, 501, 502, 503, 504, 505, 551, 553; códigos 2721, 2892, 3966, 4020, 5151, 5241, 5242, 5252 y 9242. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P8.

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

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-13-CDM
<b>Comuna (s):</b> 09 - 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 33,58
<b>Barrio (s) :</b> Bretaña (0902), Champagñat (1914), Urbanización Colseguros (1915) El Cedro (1912)	
<b>Hoja</b> 3/3	

**II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION**

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento :** Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

\* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, como Vías Arterias Secundarias y Colectoras.

\* **Subárea 3:** Desarrollada por sistema de Agrupación en Conjunto para equipamientos colectivos privados. Se deben preservar las edificaciones por su valor patrimonial y se permite consolidarlos un mínimo crecimiento en su ocupación.

**2.2. APROVECHAMIENTOS (1)**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)							
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2				SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)				AGRUP. (***)
		UNIF.	BIF.	MULTF.	UNIF.	BIF.	MULTF.	Mixto	Equip. Colectivo
<b>INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)</b>	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,60
<b>INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C)</b>	3,20	1,60	2,40	2,40	1,60	2,40	4,00	3,50	2,40
<b>ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)</b>	*	2	3	3	2	3	5	5	4
<b>ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)</b>	*	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>FRENTE LOTE MINIMO (ML)</b>	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	7	7	12	12	EXIST.
<b>AREA LOTE MINIMO (M2)</b>	*	105	105	252	105	105	252	252	EXIST.
<b>AISLAMIENTOS LATERALES</b>	*	5.0 Metros a partir del sexto piso							
<b>AISLAMIENTOS POSTERIORES</b>	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros							Escalonado
		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.); (\*) Serán definidas por Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (\*\*) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (\*\*\*) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

**2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

\* Este Polígono Normativo no será generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

**III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION**

**3.1. ALTURAS.**

\* En este Polígono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando esten de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

\* Considerando el perfil urbano, la continuidad y la armonía del volumen de las edificaciones se permiten alturas y crecimiento vertical hasta 8 pisos, en los Polígonos Normativos 12 y 13 con tratamiento de consolidación con densificación moderada, siempre y cuando se desarrolle en soluciones de conjunto o en loteo individual si el tamaño predial permite desarrollar mayor altura dejando los aislamientos laterales de 5 metros a partir del 6º piso, respetando las restricciones establecidas en el P.O.T. y la presente Ficha Normativa.

\* Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

**3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**

\* Solamente los predios ubicados en el barrio Bretaña, se permitirán la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso y segundo piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

\* Aquellas edificaciones existentes, que tengan ocupada la zona de aislamiento posterior deberán recuperarse conforme fue aprobado el proyecto original.

**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