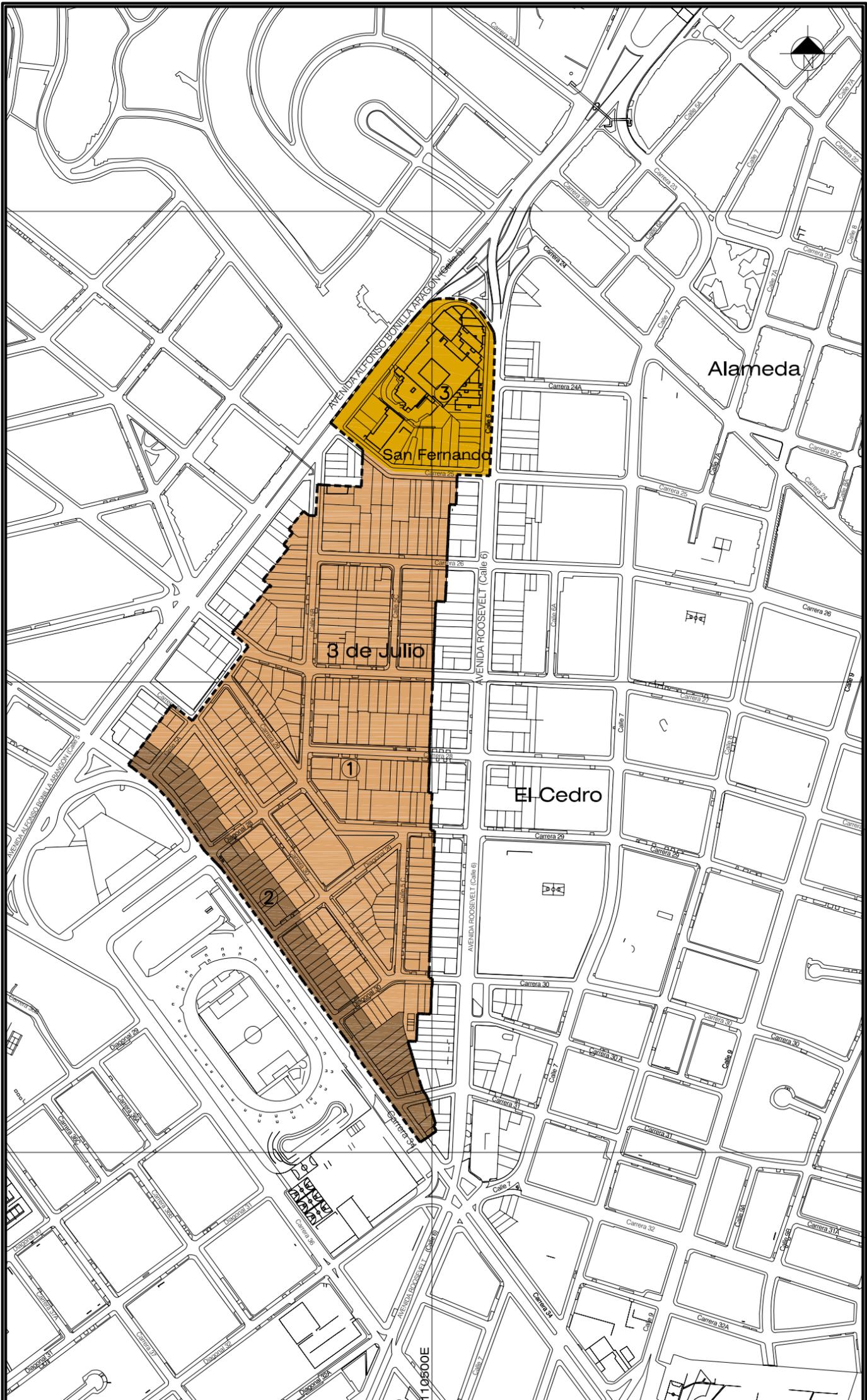


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-16-CDM
Comuna (s): 09 - 19	Area del Polígono Normativo (ha): 15,16
Barrio(s): Alameda(0901) 3 de Julio(1912) El Cedro(1913) Champagnat(1914)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



— Limite Polígono Normativo
 — Limite Sub-area

- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3

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

*La delimitación de este Polígono Normativo 16, presenta un Ajuste y Precisión 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: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-16-CDM
Comuna (s): 09 -19.	Area del Polígono Normativo (ha): 15,16
Barrio (s): Alameda (0901), Tres de Julio (1912), El Cedro (1913), Champagñat (1914)	
Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante. (Artículo .258, 259)
 Originada en desarrollos planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales. Las áreas de actividad residencial predominante permiten únicamente en el primer piso de la edificación, usos clasificados como actividad económica limitada, en un área menor a 60 M² de la edificación. En urbanizaciones originadas en la modalidad de loteo individual, en agrupaciones de vivienda de interés social o en desarrollos sujetos a procesos de reordenamiento y mejoramiento se permiten usos de comercio y servicios de escala barrial; y vivienda con actividad económica (vivienda productiva) del tipo microempresas siempre y cuando no generen impacto negativo.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En el Polígono Normativo, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "RESIDENCIAL PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* Frente a la Vía Colectora Carrera 34, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5252, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

Una vez el Municipio adquiera los predios de la Manzana G-095, comprendida entre la Calle 5ª, la Avenida Roosevelt y la Carrera 25, correspondientes al actual "Centro para la Cultura, la Ciencia y la Educación Rodrigo Lloreda Caicedo" y afectados por el Municipio para la construcción de la "Manzana del Saber", sólo se podrán desarrollar en ella los usos del suelo correspondientes a un Área de Actividad Institucional.

Para todos los efectos, el "Centro para la Cultura, la Ciencia y la Educación Rodrigo Lloreda Caicedo" y la "Manzana del Saber" se considerarán Equipamiento Colectivo del Ámbito Regional en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará los ajustes cartográficos correspondientes y determinará las normas de edificación para esta manzana.

Las edificaciones existentes solo podrán realizar reparaciones locativas sin incremento del área construida mientras se desarrolla el equipamiento colectivo de ámbito regional.

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 No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar por el sistema de Agrupación para Equipamiento Colectivo de ámbito urbano-regional. Requiere esquema básico de implantación. Las edificaciones existentes solo podrán realizar reparaciones locativas sin incremento del área construida.

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

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-16-CDM
Comuna (s): 09 - 19	Area del Polígono Normativo (ha): 15,16
Barrio (s) : Alameda (0901), Tres de Julio (1912), El Cedro (1913), Champagñat (1914)	
Hoja 3/3	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

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.	MULF.	UNIF.	BIF.	MULF.	MIXTO	EQUIP. COLEC.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,20
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C)	3,20	1,60	2,40	2,40	1,60	2,40	4,00	3,50	1,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	2	3	5	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	7	7	12	12	EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	105	105	252	252	EXIST.
 AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso							
 AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros							Escalonado

(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

* Las Sub-áreas 2 y 3 serán receptoras de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este índice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los índices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Se permitirá incremento de altura por liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo conforme a lo establecido en el Artículo 389.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer y segundo piso en el sistema de loteo individual. En este evento, la edificación deberá mantener el aislamiento posterior exigido a nivel del tercer piso, cubriendo el aislamiento con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción.

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