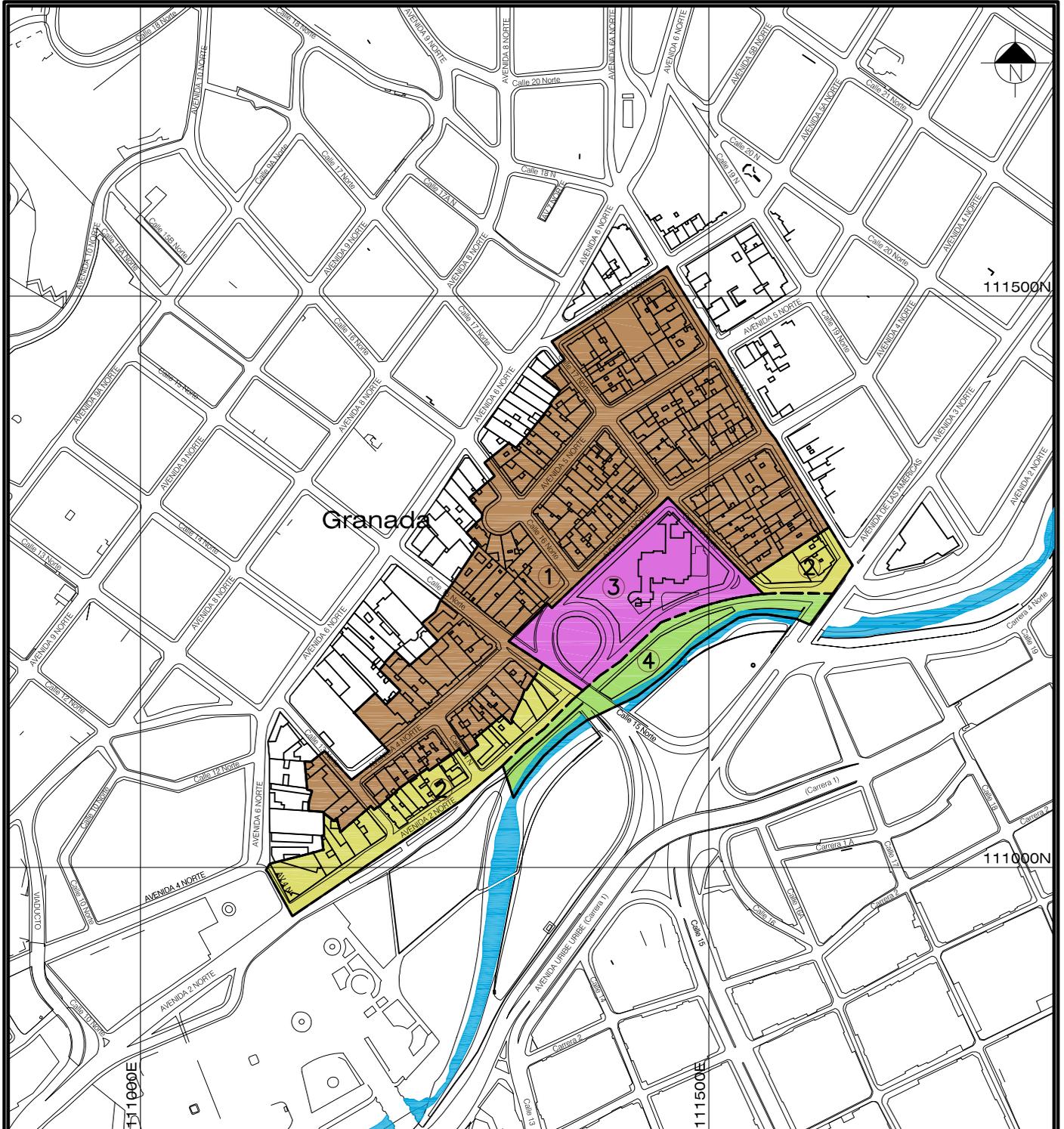


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-06-CCP
Comuna (s): 02	Area del Polígono Normativo (ha): 10,69
Barrio(s): Granada(0207)	Hoja 1

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



— Limite Polígono Normativo

— Limite Sub-area

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

Escala 1:5000

0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patrón CCP
----------------------------	---

\*La delimitación de este Polígono Normativo 05, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica 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**

<b>Pieza Urbana:</b> Urbano Regional	<b>Código del Polígono Normativo:</b> PUR-PN-06-CCP
<b>Comuna (s):</b> 2	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 9.42
<b>Barrio (s):</b> Granada (0207)	<b>Hoja</b> 2/3

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Area de Actividad Mixta (Arts. 260 y 261)

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 entre las Avenidas 3N y 6N, colindando con la Manzana "T" y el río Cali, este Polígono Normativo presenta la superposición de usos de vivienda, comercio y servicios. Buscando consolidar esta condición urbanística se proponen las siguientes condiciones para los usos del suelo:

En la Sub-área 1, 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 los siguientes códigos: 2892, 4020, 4560, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5051, 5052, 5151, 5190, 5512, 5519.

\* Frente a las Vías Arterias Principales Avenida 3N y Calle 15N, Sub-área 2, se permiten los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 2892, Grupo 505, Grupo 5115, 5512, 5519.

\* La Sub-área 3 debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación.

**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-06-CCP
<b>Comuna (s):</b> 02	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 9.42
<b>Barrio (s):</b> Granada (0207)	<b>Hoja 3/3</b>

## II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

### 2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

\* **Tratamiento:** Consolidación con Cambio Patrón (Art. 291). Presenta dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:  
 La Consolidación con Cambio de Patrón corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximas de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado cambios irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo. Poseen buenas condiciones originales de carácter urbanístico ambiental e incluso, su potencial de aprovechamiento gracias a las intervenciones posteriores, se ha incrementado. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón podrán alcanzar las alturas máximas y la ficha normativa precisará dentro de cada subárea de manejo del polígono correspondiente las respectivas especificaciones sobre aislamientos, retrocesos, voladizos, antejardines, parqueaderos y pórticos.

\* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A Consolidar por Sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y otros usos.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A Consolidar por Sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y otros usos, como Corredor Troncal del S.I.T.M., con el manejo de porticos frente a la Avenida 3N.

\* **Subárea 3:** Desarrollada por sistema de Agrupación para Equipamiento (Club Colombia). Debe mantener el sistema de urbanización.

\* **Subárea 4:** Esta conformada principalmente por la franja forestal protectora del río Cali, sin aprovechamientos edificatorio.

### 2.2. APROVECHAMIENTOS<sup>(1)</sup>

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)								ZONA PROT. RIO	
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2			SUB-AREA 3		SUB-AREA 4
		NO AGRUPACIONES (**)				NO AGRUPACIONES (**)			AGRUP. (***)		
UNIF.	BIF.	MULT.	MIXTO	UNIF./ BIF.	MULTF.	MIXTO	MIXTO				
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	0,45	...	
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	1,60	2,40	4,00	3,50	2,40	6,40	5,60	2,25	...	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	3	8	8	5	...	
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	4 PISOS O 12,00 METROS SOBRE LA AV. 2NORTE (PORTICO)									
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXIST.	EXIST.	12,00	12,00	EXIST.	12,00	12,00	EXIST.	...	
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	EXIST.	EXIST.	252,00	252,00	EXIST.	252	252,00	EXIST.	...	
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros a partir del sexto piso									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible					Escalonado				
		Del 3er. 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. (\*\*\*) Loteo Individual y Solucion (2).- Sobre Area Neta (A.N.). (3).- Sobre Area Util (A.U.). (\*) Serán definidas por el Plan Parcial. (\*\*) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual. (\*\*\*) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

### 2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

\* El Polígono no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

## III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

### 3.1. ALTURAS.

\* Frente a la Vía Arterial Principal Avenida 2N, se permitirá incrementar en dos (2) pisos por liberación de espacio público.  
 Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la citada altura y respete los condicionamientos del Plan de Ordenamiento Territorial tales como patrimonio, preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 069 de 2000, acorde con la planificación zonal que establezca Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del POT.

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.

### 3.3. PORTICOS.

\* Se exigirá la construcción de pórticos en los predios ubicados y con frente sobre las siguientes vías:  
 Av. 2N desde la calle 10N hasta la calle 18N: Se permite construir sobre el pórtico hasta una altura de cuatro (4) pisos.  
 Calle 15N desde la Av. 2N hasta la Av. 6N: Se permite construir sobre el pórtico hasta una altura de dos (2) pisos.

\* Todas las soluciones de pórtico deberán cumplir con lo definido en los Arts. 286 y 287 del P.O.T.

### 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