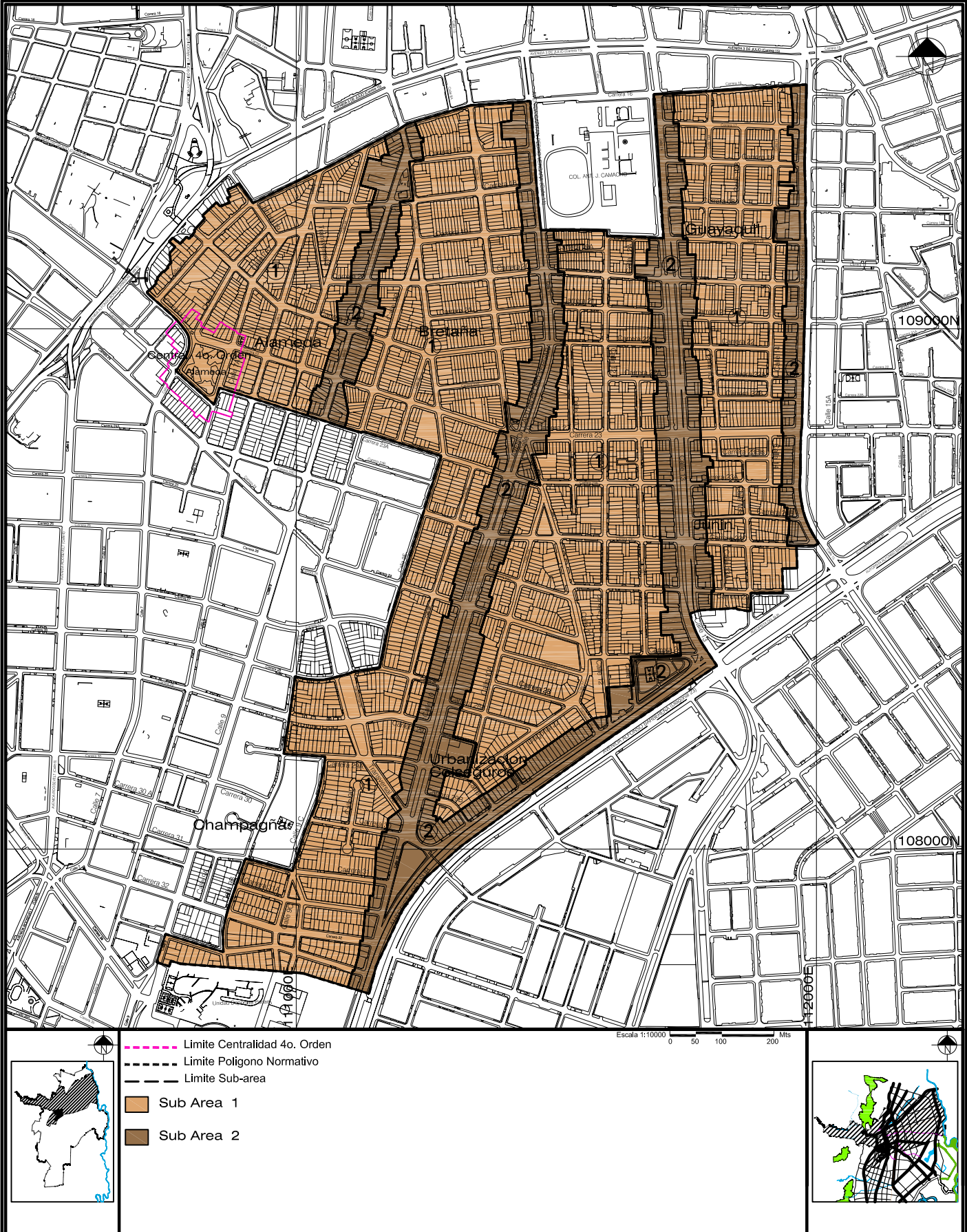


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-12-CDM
Comuna (s): 09 - 19	Area del Polígono Normativo (ha): 121,44
Barrio(s): Alameda(0901) Breña(0902) Junín(0903) Guayaquil(0904) Champagnat(1914) Urb. Colseguros(1915)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



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

*La delimitacion de este Polígono Normativo 12, 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:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-12-CDM
Comuna (s):	9 y 19	Area del Polígono Normativo (ha):	121,44
Barrio (s): .Alameda (0901), Bretaña (0902), Junin (0903), Guayaquil (0904), Champagñat (1914), Urb. Colseguros (1915).			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 las Vías Arterias Principales Calles 15 y 13 y Diagonal 23, se permitirán 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 5051, 5052, 5512, 9242 y 9309 (referido a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851, la condición P-7 y el Código 9191, la condición P-8.
- * Frente a las Vías Arteria Secundaria Calle 9 y las Vías Colectoras Carrera 23 y Calles 8, 10, y 11, 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: 5051, 5151, 5512, 5519, y, los Grupos 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 P-8.
- * * En los predios frente al Parque Alameda se permite los usos de las Centralidades de Cuarto Orden, y aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 61, los Grupos 553, 631, 632 y 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191, la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805, la condición P8.

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.

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-12-CDM
Comuna (s):	9 y 19	Area del Polígono Normativo (ha):	121,44
Barrio (s) : Alameda (0901), Bretaña (0902), Junín (0903), Guayaquil (0904), Champagnat (1914), Urb. Colseguros (1915).			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			
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)			
		UNIF	BIF.	MULTIF.	UNIF.	BIF.	MULTIF.	MIXTO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70
INDICE MAXIMO DE CONSTRUC. (I.C.)	3,20	1,60	2,40	2,40	1,60	2,40	4,00	3,50
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	2	3	5	5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la Diagonal 23.						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	7	7	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	105	105	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros desde el sexto piso.						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. 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.); (*) <u>Serán</u> definidas <u>por Plan</u> Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual.								
2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES								
* La Sub-área 2 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los índices 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.								

IV. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION
4.1. ALTURAS. * En este Polígono Normativo los predios podrán incrementar alturas por liberación de espacio público, siempre y cuando estén de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal. * Parque del Alameda: Altura máxima: 3 pisos (Art. 181 P.O.T.) * 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.
4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS * A excepción de los barrios Champagnat y Colseguros, 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.

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