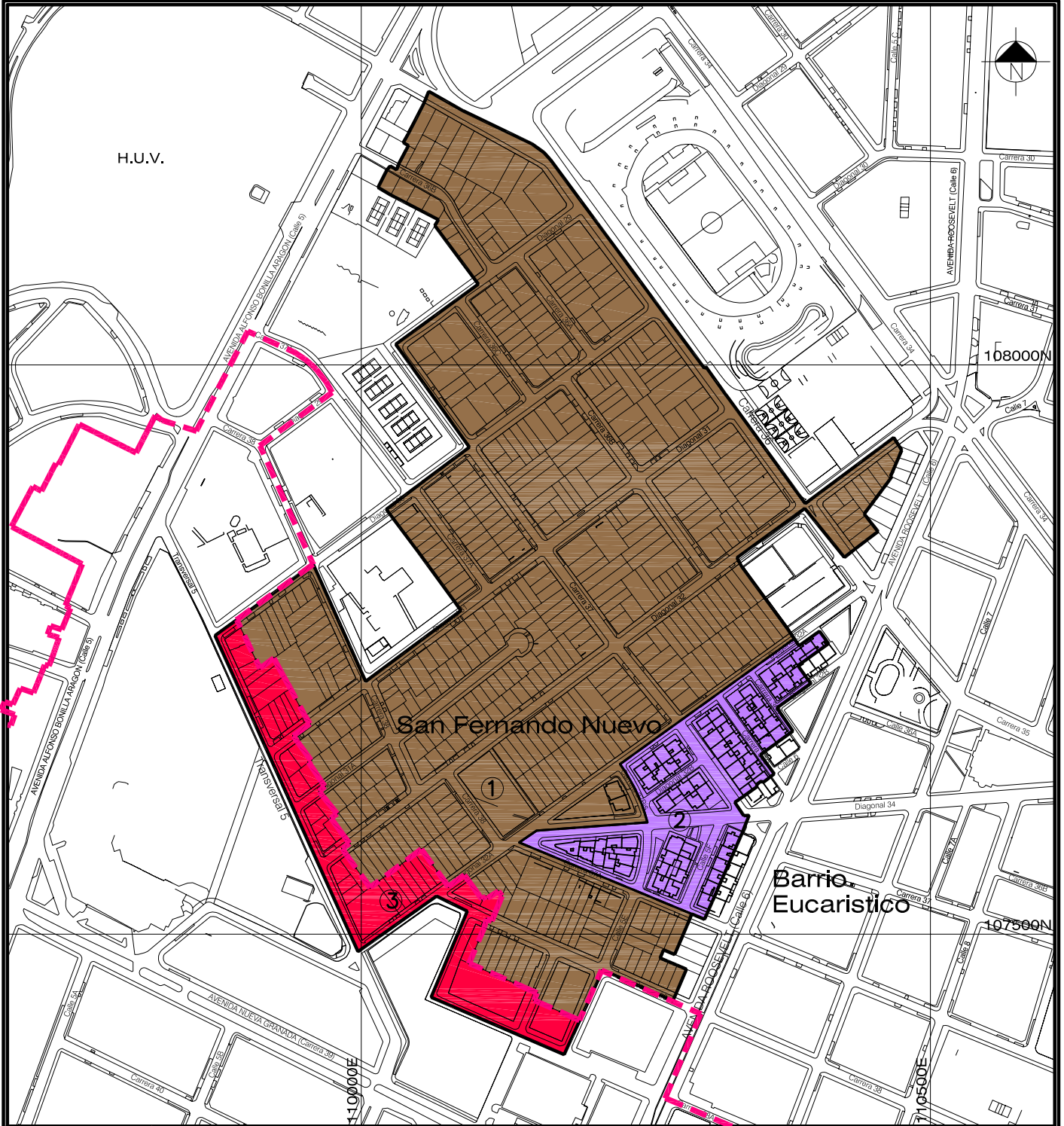


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-02-CU
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 23.72
Barrio(s): Eucarístico (1905) San Fernando Nuevo (1906)	Hoja 1

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



 	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red; font-weight: bold;">—</span> Limite Centralidad 2o. Orden</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Limite Polígono Normativo</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Limite Sub-área</li> <li><span style="background-color: brown; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Sub Area 1</li> <li><span style="background-color: purple; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Sub Area 2</li> <li><span style="background-color: red; width: 15px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Sub Area 3</li> </ul>	 
------	--	------

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación Urbanística CU
--	---

\*La delimitación de este Polígono Normativo 02, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subáreas

**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-02-CU
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha)</b> 23.72
<b>Barrio (s):</b> Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906).	
<b>Hoja</b> 2/3	

**I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

**1.1. AREA DE ACTIVIDAD**

\* Area de Actividad Residencial Predominante ( 258 y 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 M<sup>2</sup> 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 Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan los 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 36, se permitirán los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos", excepto los Grupos 505, 711, 712; y el Código 5151.

\* En la Sub-Area 3, 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". Cuando se desarrolle el Plan Parcial se permitirán los usos de la "Centralidad Urbana", de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

**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-02-CU
<b>Comuna (s):</b> 19	<b>Area del Polígono Normativo (ha):</b> 23.72
<b>Barrio (s):</b> Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906)	
<b>Hoja 3/3</b>	

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

**2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO**

\* **Tratamiento** : Consolidación Urbanística (Art. 284, 285).

Se aplica a sectores ya desarrollados en forma de tejido abierto y a conjuntos y agrupaciones de vivienda con un comportamiento urbanístico estable gracias al cual tienden a conservar el uso y las características edificatorias con la cual fueron construidos. En ellos el tratamiento se orienta a limitar el proceso de construcción de nuevas edificaciones y de reedificación (demolición de edificaciones existentes y su reemplazo por otras más idóneas) de manera que respete los patrones edificatorios y las volumetrías resultantes de las regulaciones anteriores en las cuales se originaron.

\* **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 con tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar. El DAPM podrá definir las áreas, que por influencia del SITM, deban realizar intervenciones mediante Planes Parciales.

\* **Subárea 2:** Desarrollada por Sistemas de No Agrupación en Loteo Individual en Conjunto para vivienda unifamiliar. Se ha mantenido su tipología edificatoria y predial, se considera un área de preservación del mismo sistema de urbanización y de tipologías edificatorias de vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.

\* **Subárea 3:** Desarrollada por Sistemas de No Agrupación en Loteo Individual para vivienda unifamiliar. Ha sufrido transformación en su tipología edificatoria y de usos por estar colindando con la Centralidad de "Imbanaco", para poder incorporarse plenamente al desarrollo de la Centralidad requiere un proceso de renovación por redesarrollo mediante Plan Parcial. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sótano, teniendo en cuenta el aprovechamiento histórico del Polígono, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Público. No se permite subdivisión predial.

**2.2. APROVECHAMIENTOS.**

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)				
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUP. (**)	NO AGRUP. (**)
		UNF.	BIF.	MULT.	UNIF. / BIFAM.	UNIF. / BIFAM.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION: (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,75	0,80
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION: (I.C)	3,20	1,60	2,40	4,00	1,87	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN PISOS	*	2	3	5	2 pisos y altillo	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA EN PISOS	*	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	7	7	12	EXIST.	EXIST.
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	105	105	252	EXIST.	EXIST.
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible			Escalonado	
		Del 3er. 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 el Plan Parcial. (\*\*) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual;

**2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES**

\* El 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 estén de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T.

**3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES**

\* 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.

**3.4. ALTILLOS**

\* En la Subárea 2, las edificaciones existentes solo podrán plantear el altillo como adición, sin modificar la fachada existente, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción del primer 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