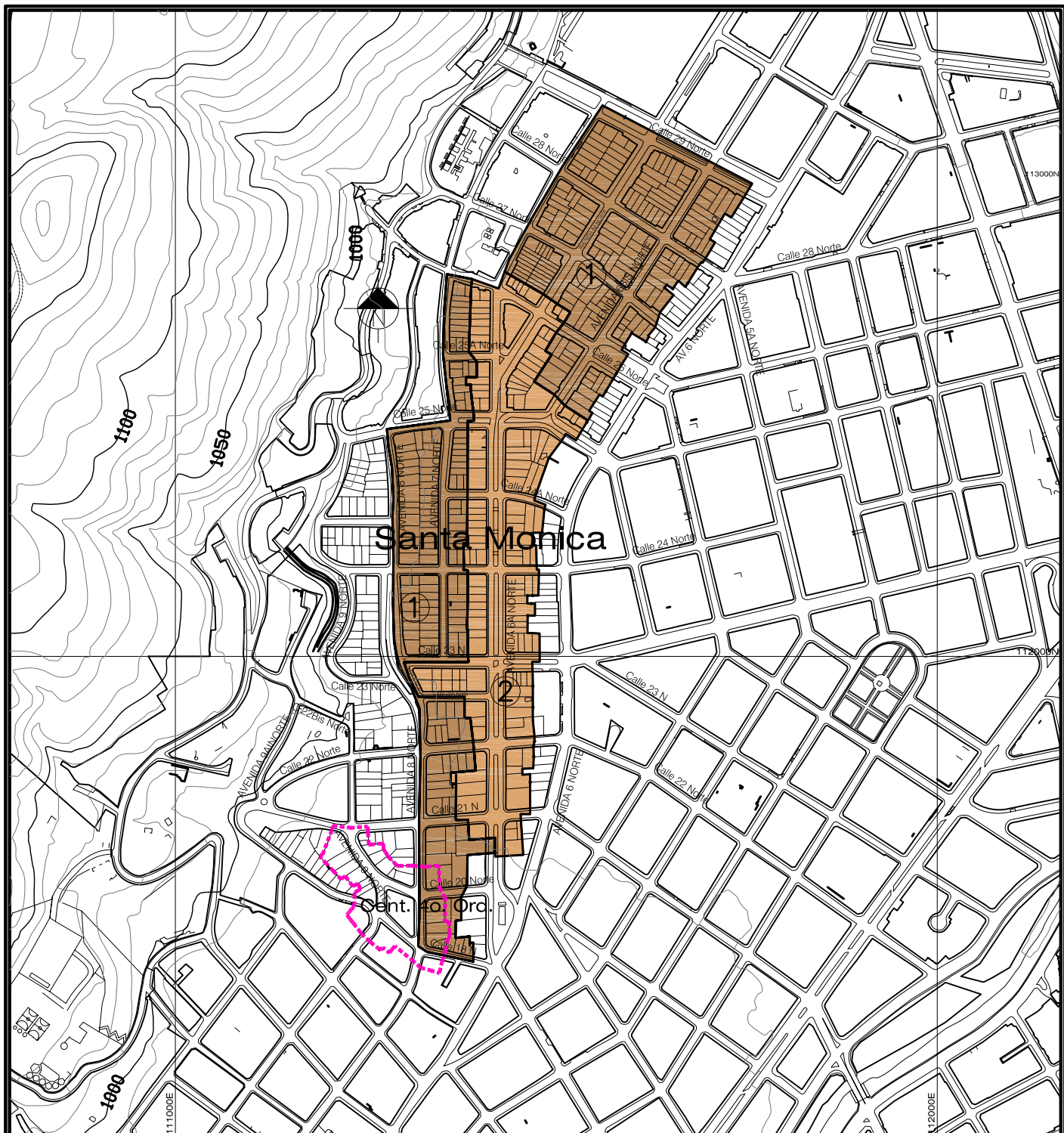






MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-21-CDM
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 19,84
Barrio(s): Santa Monica(0210)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



 	<p> ----- Limite Centralidad 4o. Orden Limite Poligono Normativo Limite Sub-area Sub Area 1 Sub Area 2 </p>	 
--	---	--

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada CDM
----------------------------	---

*La delimitación de este Polígono Normativo 21, 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-21-CDM
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 19,84
Barrio (s): . Santa Mónica (0210)	Hoja 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

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* 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"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63 (Excepto Código 6340), 65, 71 y 75; Grupos 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 501, 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 1551, 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 la condición P8.

* En la Sub-Área 2 se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA SOBRE VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 503, 504, 505, 515, 553, 633, 639; códigos 4020, 5513, 9242, 9309 (referida a la prostitución). Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupo 919, la condición P8.

* Para la Centralidad de Cuarto Orden, 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 62, EL Grupo 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.

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-21-CDM
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 19,84
Barrio (s) : Santa Monica (0210)	Hoja 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. El Polígono presenta Dos (2) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio. En general se ha preservado la morfología urbana del trazado, el tamaño de la predialidad y las tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual para Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, otros usos de vivienda y otros usos, sin subdivisión predial. No aplica el Plan Parcial.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para edificaciones mixtas de vivienda y comercio, como parte de las Avenidas: 6A norte y 23N. En general se ha preservado la morfología urbana del trazado, pero se ha aumentado el tamaño de la predialidad y falta consolidar algunas tipologías edificatorias. A consolidar por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda multifamiliar, Otros Usos y Edificios Mixtos de vivienda y otros usos.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)				
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	
		NO AGRUPACION (**)			NO AGRUPACION (**)	
		Unif./Bif.	Multifamiliar	Mixto	Multifamiliar	Mixto: Otros Usos / Viv.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,70	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	1,92	2,40	2,40	2,10	4,00	4,00
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	3	5	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	Tres (3) pisos o 9,00 metros sobre la Avenida 6A norte.				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente	Existente	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.o 1 Manz.	Existente	Existente	Existente	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible			Escalonado	
		Del 3o.al 5o. piso = 4,50 metros				
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros			Desde el tercer piso	

(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

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles declarados de interés patrimonial serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. El resto del Polígono no es generador ni receptor de derechos de construcción y desarrollo (Art. 389 parágrafo 3).

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* No 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.

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.

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