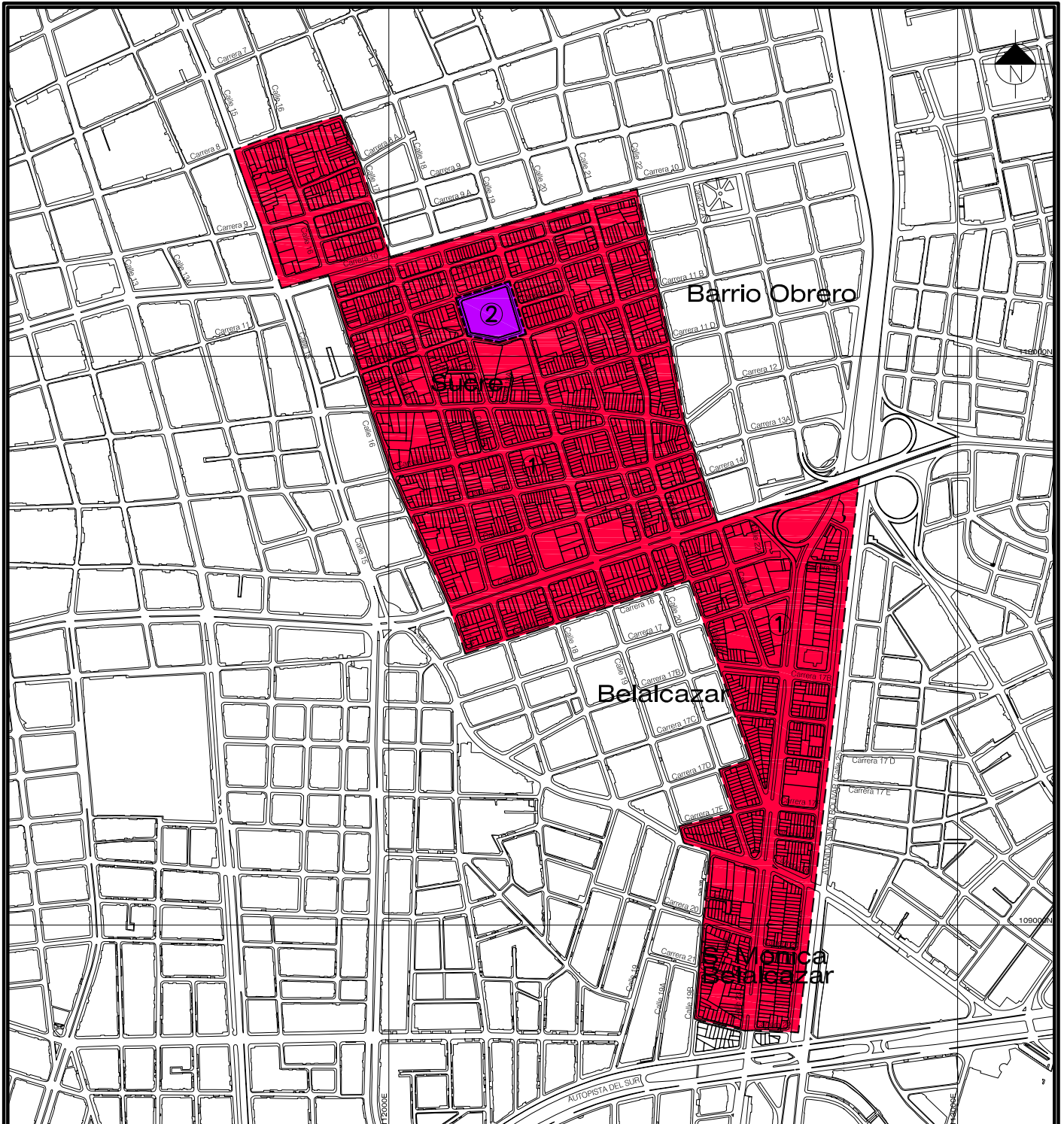


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-27-RR
Comuna (s): 09	Area del Polígono Normativo (ha): 60.84
Barrio(s): Santa Mónica Belalcázar(0907) Belalcázar(0908) Sucre(0909) Barrio Obrero(0910)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Redesarrollo RR
--	---

*La delimitación de este Polígono Normativo 27, 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

Pieza Urbana : Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-27 RR
Comuna (s) : 9	Area del Polígono Normativo (ha): 60,84
Barrio (s): Santa Monica-Belalcázar (0907), Belalcázar (0908), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)	Hoja 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 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 Residencial (vivienda). Se permite la presencia limitada de usos de Servicios, Equipamientos y Comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes áreas:

* En la Sub-Area 1, que se debe desarrollar por Plan Parcial, se permiten los usos correspondientes a la Columna Area de Actividad "ECONOMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo".

* En la Sub-Area 2 se debe preservar la edificación de carácter industrial existente, articulándola al Plan(es) Parcial(es) definido como tratamiento para el Polígono y reciclarla solo para Uso de Equipamiento Colectivo Comunitario. Este Equipamiento de ámbito urbano sectorial debe presentar Esquema Básico de Implantación.

* Frente a las Vías Arterias Principales (Corredores Troncales del MIO): Carrera 15, Carrera 18 y Calle 15, 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 siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 - 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

* Frente a las Vía Arteria Principal: Calle 25, 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 5512, 9242, 9309 (referido a la prostitución).

* Frente a las Vías Arterias Secundarias: Cra. 10 y Calle 21 y las Vías Colectoras: Cra. 12, Cra. 23 y Calle 18, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos: 5151, 5512, 5519 y el Grupo 505.

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- 27 - RR
Comuna (s): 9	Area del Polígono Normativo (ha): 60,84
Barrio (s) : Santa Mónica-Belalcázar (0907), Belalcázar (0908), Sucre (0909), Barrio Obrero (0910)	
Hoja 3/3	

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Redesarrollo (Art. 297, 299).

Corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes. La modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo. Este Polígono Normativo presenta Tres (3) Subáreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para usos de Vivienda. Ha mantenido su morfología urbana y predialidad pero ha sufrido la transformación de sus tipologías edificatorias y la vivienda ha sido mezclada con Comercio y Servicios. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área del pericentro tradicional. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sotano, 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 con la potencialidad que generaría el SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Publico. No se permite subdivision predial.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual para usos Industriales. Mientras que se realice el Plan Parcial se propone preservar la edificación mediante su reciclaje, manteniendo el mismo sistema edificatorio para Equipamientos Colectivos Comunitarios e Institucionales, sin subdivision predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)	
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2
		NO AGRUPACION (**)	NO AGRUPACION (**)
		UNIF./ BIF. U OTROS USOS	Equipamiento Colectivo
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,40	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	4,80	1,60	2,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha.	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*

(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. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Este Polígono Normativo no es generador ni receptor de compensaciones por Derechos de Construcción o de Transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

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