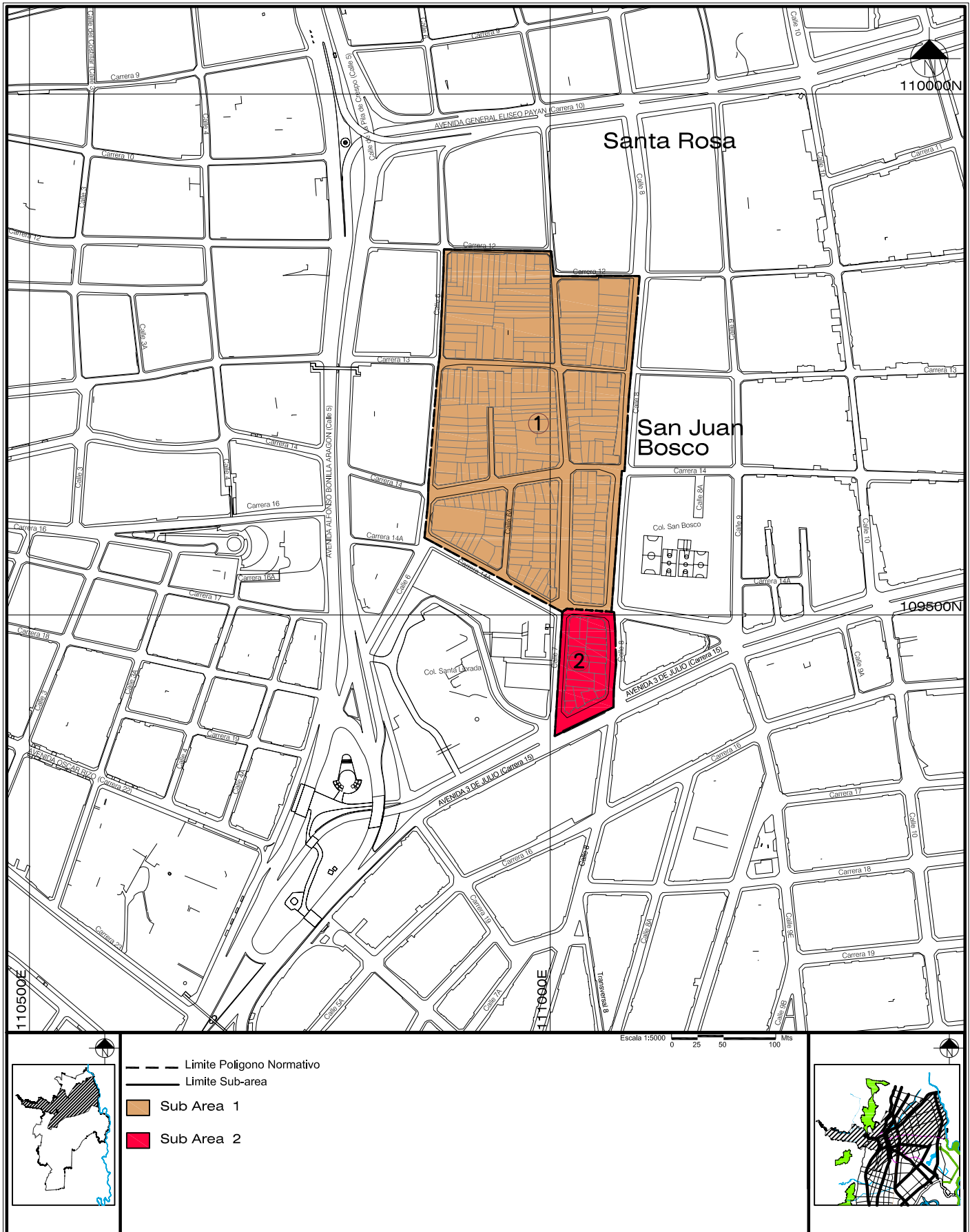


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-35-RRH
Comuna (s): 03	Area del Poligono Normativo (ha): 6.32
Barrio(s): San Juan Bosco(0306)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH
--	--

*La delimitacion de este Poligono Normativo 35, 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-35 RRH
Comuna (s) : 3	Area del Polígono Normativo (ha): 6,32
Barrio (s): San Juan Bosco (0306)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Predominante (Arts. 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 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 la Vía Colectora Calle 8a., se permitirán los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE FRENTE A VIA ARTERIA SECUNDARIA O COLECTORA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto el código 5051. 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 la Vía Arteria Principal Carrera 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.

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- 35 - RRH
Comuna (s): 3	Area del Polígono Normativo (ha): 6,32
Barrio (s) : San Juan Bosco (0306)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Renovación por Rehabilitación (Art. 298, 299).

Corresponde a sectores en proceso de deterioro, afectados por grandes transformaciones en sus actividades y obsolescencia, con deterioro de las edificaciones, aún cuando en algunas subzonas conservan usos de vivienda en pequeña proporción. El tratamiento se orienta a facilitar la sustitución paulatina y continuada del espacio construido, a través de intervenciones parciales principalmente de iniciativa individual. Incluye redefinición de los usos, intervenciones limitadas sobre el espacio público para readecuarlo y mejorar su disponibilidad a través de la generación de elementos tales como plazas, plazoletas, espacios lineales de uso peatonal con acceso vehicular limitado y/o restringido, paseos, bulevares y alamedas., e intensificación del aprovechamiento del suelo en construcción. Este Polígono presenta dos (2) Sub-Áreas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A renovar por rehabilitación, con el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

* **Subárea 2:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para vivienda y otros usos. Por estar dentro del área de influencia de los Corredores Troncales y Pretroncales del S.I.T.M. se debe llevar a cabo un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante el desarrollo de Planes Parciales, mientras tanto se permitirá una edificabilidad mínima por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Otros usos y Vivienda (Mixto).

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1		SUB-AREA 2	
		NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)	
		Unif./Bif.	Multif.	Unif.	Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,60	0,80	0,80	0,80	0,70
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	3,20	2,40	2,40	1,60	1,40
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	3	2	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 Metros sobre la Cra. 15			
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	6 y 7	12	12	12
AREA LOTE MINIMO (M2)	1 Manz.	72 y 105	252	252	252
AISLAMIENTOS LATERALES	*			
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 o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual. (***) Corresponde a 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.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público. conforme el Art. 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.

4.6. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Para todas las edificaciones se permite la ocupación del aislamiento posterior hasta el segundo piso.

* Las edificaciones de carácter patrimonial existentes, deben mantener los patios de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.

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