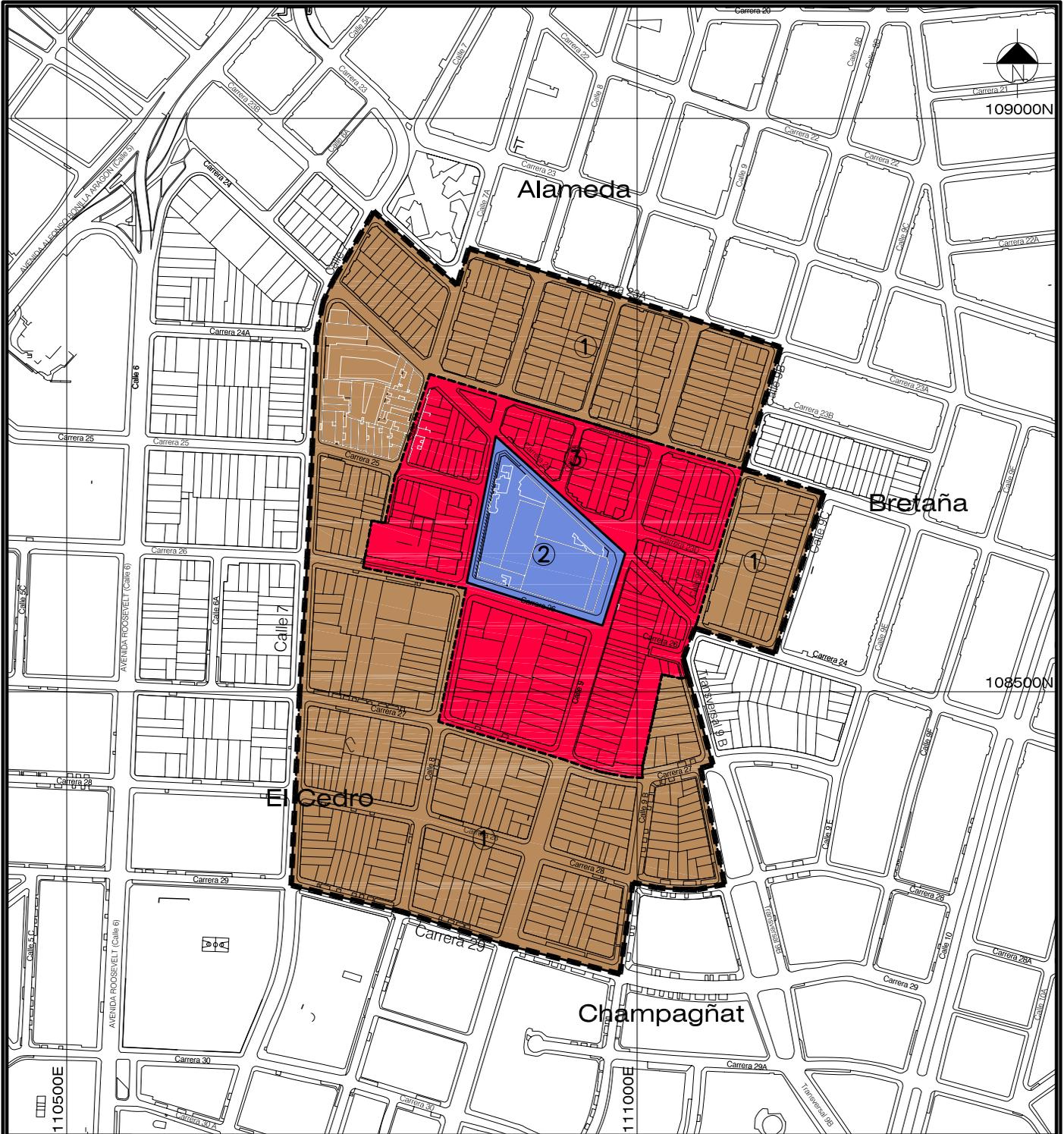


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-37-RRH
Comuna (s): 09 - 19	Area del Polígono Normativo (ha): 21,66
Barrio(s): Alameda(0901) Bretaña(0902) El Cedro(1913) Champagnat(1914)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- - - Limite Polígono Normativo
 — Limite Sub-area
 ■ Sub Area 1
 ■ Sub Area 2
 ■ Sub Area 3

Escala 1:5000 0 25 50 100 Mts

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Renovación por Rehabilitación RRH
----------------------------	--

*La delimitación de este Polígono Normativo 37, 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-37 RRH
Comuna (s) : 9 y 19	Area del Polígono Normativo (ha): 21,66
Barrio (s): Alameda (0901), Breñaña (0902), El Cedro (1913), Champagnat (1914)	Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertencen 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 Comercio, Servicios, Equipamientos y Vivienda. Todos estos usos deben estar en relación al mejoramiento y consolidación del Area de Influencia de la Galería de Alameda mediante un proceso de Renovación por Rehabilitación, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En la Su-Area 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", excepto los siguientes códigos: 5512, 5519. Los siguientes grupos y códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: todos los códigos del Grupo 919 y el Código 9241, la condición P-7.

* Sobre las Vías Arterias Secundarias Calle 7a. y Calle 9a. y la Vía Colectora Calle 8a., se permiten los usos correspondientes a la columna "MIXTA 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 la División 20, 60, 61, 62, 63 (excepto el Código 6340); los Grupos 202, 502, 505, 711; y los Códigos 5151, 5170, 5513 y 5519. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de Esquema Básico de Implantación y tamaño predial: Códigos 5020, 5240, 9242, la condición predial P-7. Los códigos 5051 y 5052 las condiciones C y P-7 y el Código 9191, la condición predial P8.

* En la Sub-Area 3 no se permite la aparición de usos nuevos, se deben mantener los existentes siempre y cuando no cambien de uso, no generen impactos sociales, urbanos y ambientales, mientras se esta a la espera del Plan de Reordenamiento y Mejoramiento Integral o Plan Parcial que defina la reubicación de las edificaciones existentes.

* La Galería de Alameda, Sub-Area 2, debe mantener su uso de Equipamiento Colectivo y presentar Esquema Básico de Implantación, para asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano.

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- 37 - RRH
Comuna (s): 9 y 19	Area del Polígono Normativo (ha): 21,66
Barrio (s) : Alameda (0901), Bretaña (0902), El Cedro (1913), Champagnat (1914)	
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. Presenta tres (3) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento:

* **Subárea 1:** Desarrollada y edificada por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A Renovar por Rehabilitación por el Sistema de No Agrupación en Soluciones de Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos que mitiguen los impactos que se están produciendo con la Galería. Se debe preservar la estación de bomberos de alameda por sus valores arquitectónicos.

* **Subárea 2:** Corresponde al equipamiento colectivo de la Galería de Alameda. Desarrollada por el sistema de Agrupaciones en conjunto Horizontal con usos comerciales. Se debe preservar el uso de Equipamiento Colectivo. Se le permite obras de mantenimiento sin incrementar los índices de ocupación definidos, hasta tanto se realice un Plan Parcial que solucione los impactos que se están produciendo con la Galería y la potencialidad que generaría el SITM. Se requiere un proceso de Renovación por Rehabilitación con características de Mejoramiento físico. El Plan Parcial definirá la Centralidad de Cuarto Orden en el entorno de la Galería.

* **Subárea 3:** Desarrollada y edificada por el sistema de No Agrupación en solución de Loteo Individual. Por su cercanía inmediata a la Galería de Alameda se encuentra con alto deterioro físico. El tratamiento propone un proceso de Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Planes Parciales, buscando recualificar y potencializar el área de influencia de la Galería Alameda. 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.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)				
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2	SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)			AGRUP. (***)	NO AGRUP. (**)
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixto	Equip. Plaza Mercado	Unifamiliar/Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,80	0,80	0,70	0,80	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	1,92	2,40	4,00	3,50	2,40	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3	5	5	3	2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*				
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	7	12	12	Existente	Existente
AREA LOTE MINIMO (M2)	2 Ha. o 1 Manz.	105	252	252	Existente	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5,00 metros desde el sexto piso.				
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. Piso = No exigible			Escalonado	
		Del 3er. al 5o. Piso = 4,50 Ml.				

(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; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical u Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Los inmuebles de interes patrimonial serán generadores de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

2.1. ALTURAS.

* Se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, cumpliendo las condiciones del Art. 389 del POT.

2.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* 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.

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