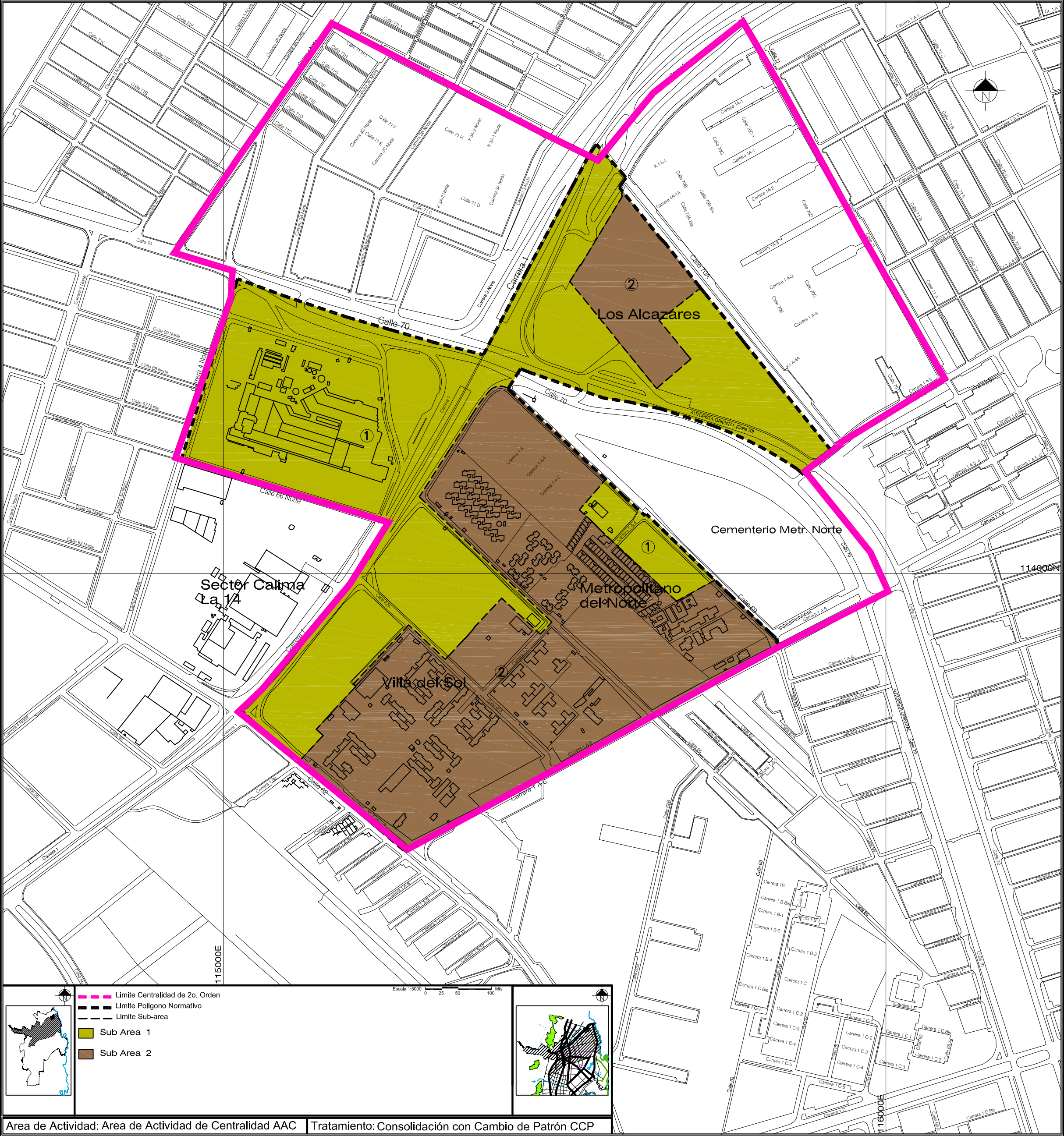


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-04-CCP
Comuna (s): 04 - 05 - 06	Area del Polígono Normativo (ha): 48.97
Barrio(s): Sector Calima La 14(0422) Metropolitano del Norte(0506) Villa del Sol(0595) Los Alcazares(0604)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



*La delimitación de este Polígono Normativo 04, 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

Pieza Urbana:	Urbano Regional	Código del Polígono Normativo:	PUR-PN-04-CCP
Comuna (s):	04, 05, 06	Area del Polígono Normativo (ha)	48.97
Barrio(s):	Sector Calima La 14 (0422), Metropolitano del Norte (0506), Villa del Sol (0595), Los Alcazares (0604)		Hoja 2/3

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
1.1. AREA DE ACTIVIDAD
* Area de Actividad de Centralidad (Arts. 271) Constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impacto externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.
1.2. USOS
Este Polígono hace parte de la Centralidad de Segundo Orden "Puerta del Sol", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios: * La Sub-Area 1 se define como el Area de Centralidad, incorporando los predios frente a las Vías Arterias Principales: Calle 70 y Carrera 1a., en los que se permite los usos correspondientes a las columnas Area Actividad "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos", en soluciones de conjunto o loteo individual. Sobre las vías locales que colindan con Areas Residenciales se exceptuan los códigos 4020, 5011, 5012, 5020, 5030, 5040, 5161, 5162, 5512, 5530. * La Sub-Area 2 actua como un Area de Actividad Residencial Neta, en sus predios se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos". El 5% del Area Bruta de la Sub-Area, correspondiente a otros usos se localizarán sobre las Vías Colectoras Calle 62 y Carrera 1A 6, en los que se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL NETA FRENTE A VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS O COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos".

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-04-CCP
Comuna (s):	04, 05, 06	Area del Polígono Normativo (ha):	48.97
Barrio (s): Sector Calima La 14 (0422), Metropolitano del Norte (0506), Villa del Sol (0595), Los Alcazares (0604)			Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

*** Tratamiento:** Consolidación con Cambio Patrón (Art. 291).
La Consolidación con Cambio de Patrón corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximos de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado cambios irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo. Poseen buenas condiciones originales de carácter urbanístico ambiental e incluso, su potencial de aprovechamiento gracias a las intervenciones posteriores, se ha incrementado. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón podrán alcanzar las alturas máximas y la ficha normativa precisará dentro de cada subárea de manejo del polígono correspondiente las respectivas especificaciones sobre aislamientos, retrocesos, voladizos, antejardines, parqueaderos y pórticos.

*** Subárea 1:** Considerada el Area de Centralidad de segundo orden, a desarrollar por sistema de Agrupación de Conjunto Vertical y por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto para otros usos (Comercio, Equipamientos, Servicios) y vivienda multifamiliar.

*** Subárea 2:** Desarrollada en sistema de Agrupación en Conjuntos Verticales y Horizontales para vivienda. Se debe consolidar con el mismo sistema de urbanización en Conjuntos Verticales y Horizontales para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)						
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2		
		AGRUP. (***)		NO AGRUP. (**)		AGRUP. (***)		
		MULTF	MIXTO	MULTF	MIXTO	UNIF.	BIF.	MULF.
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,30	0,45	0,60	0,40	0,40	0,40	0,30
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C.)	4,00	2,40	3,60	4,80	3,20	0,80	1,20	1,50
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	8	8	8	8	2	3	5
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 metros sobre la calle 70 y la carrera 1a.						
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha.	...	...	20	20	...	...	...
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	...	...	420	420	...	...	...
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						
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros.				Desde el primer 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 el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical U Horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El Polígono no es generador, pero si es receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencias.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Frente a las vías Arteriales Primarias Carrera 1a. y Calle 70 se permitirá incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público.

* Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los dos beneficios para incrementar la altura (Liberación de espacio público o transferencia de derechos de construcción y desarrollo).

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* En el Polígono Normativo se permitirá se permitirá la ocupacion del primer y segundo en el aislamiento posterior, debiendo efectuar el correspondiente aislamiento exigido para el tercer piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer 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