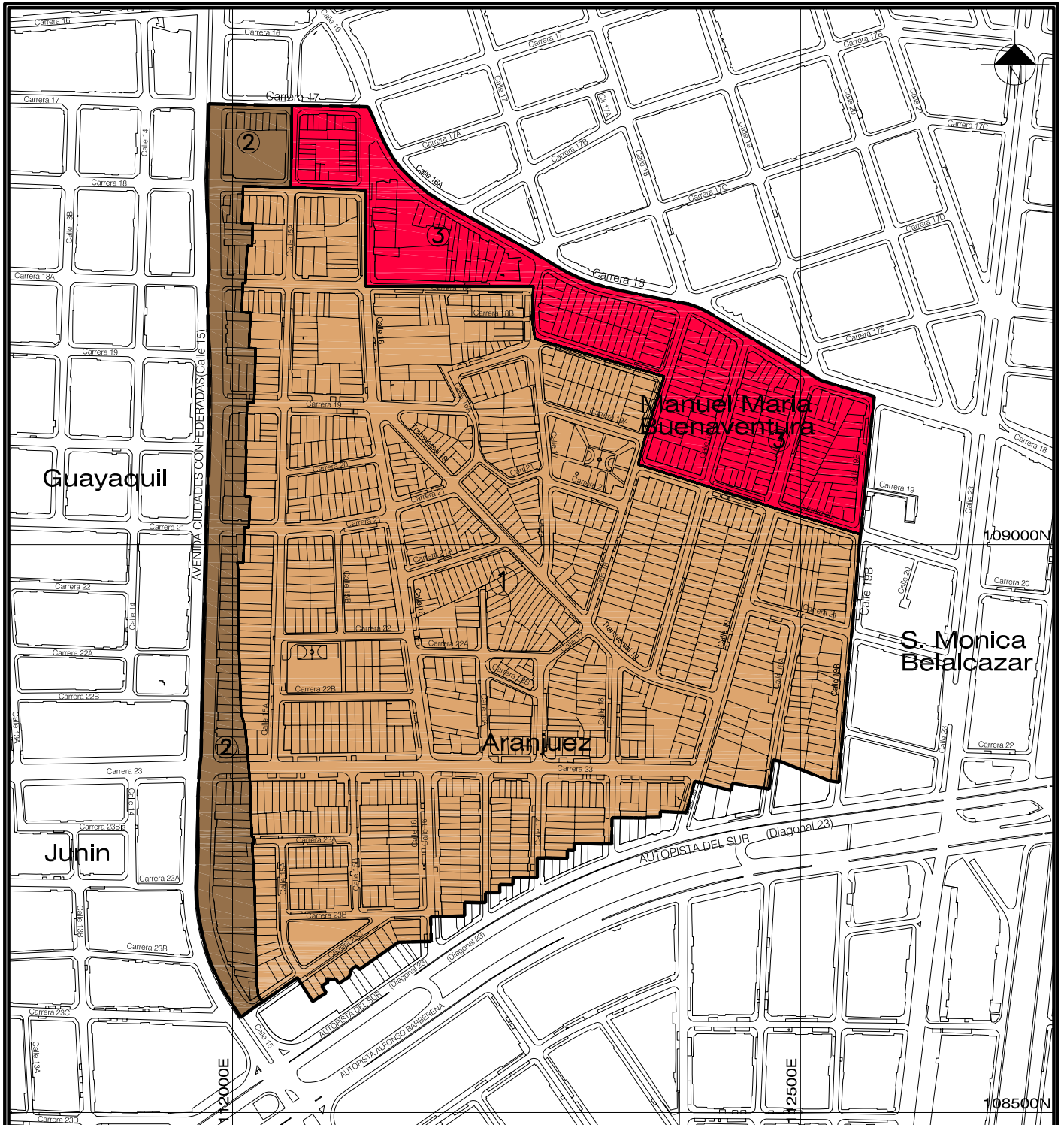


MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-05-CCP
Comuna (s): 09	Area del Polígono Normativo (ha): 32.53
Barrio(s): Junín(0903) Guayaquil(0904) Aranjuez(0905) Manuel María Buenaventura(0906)	
Hoja	1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



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

Area de Actividad: Residencial Predominante RP	Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patrón CCP
--	---

*La delimitación de este Polígono Normativo 05, 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-5-CCP
Comuna (s): 9	Area del Polígono Normativo (ha): 32.53
Barrio (s): Junín (0903), Guayaquil (0904), Aranjuez (0905), Manual María Buenaventura (0906)	
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 la Sub-Area 1, 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", además de los siguientes códigos: 8011, 8012, 8041, 9231, 9232.

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

* Frente a las Vías Arteria Principal Calle 15, Avenida Ciudades Confederadas por el tamaño reducido de los predios que dan sobre ella, solo se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE 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 los códigos: 5151, 5512, 5519, y, el Grupo 505. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupos 851, 852, 853 y el Código 9191, la condición P8.

* Los predios que presenten frente a todos los Corredores Troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de la ciudad que se encuentren dentro del área de influencia de la Pieza Urbano Regional, podrán desarrollar los usos de la columna VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD de la Matriz de Usos del Suelo establecida por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali y la Matriz Desagregada mediante Decreto 1151 de 2000, estableciéndose los usos no permitidos dentro de estos corredores, 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-5-CCP
Comuna (s): 9	Area del Polígono Normativo (ha):	32.53
Barrio (s): Junín (0903), Guayaquil (0904), Aranjuez (0905), Manual María Buenaventura (0906)		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:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A Consolidar por Sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual. A Consolidar por Sistema de No Agrupaciones en Loteo Individual y solución de Conjunto en Loteo Individual para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, y otros usos, como Corredor PreTroncal del S.I.T.M.

* **Subárea 3:** 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 requalificar 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 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 con la potencialidad que generaría el SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Público. No se permite subdivisión predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (2)						
		SUB-AREA 1			SUB-AREA 2		SUB-AREA 3	
		NO AGRUP. (**)			NO AGRUP. (**)		NO AGRUP. (**)	
		UNIF.	BIF.	MULTF.	UNIF/ BIF.	MULTF.	OTR. USOS	UNIF./O. USOS
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,6	0,80	0,80	0,80	0,80	0,60	0,50	0,80
INDICE MAX. DE CONSTRUC. (I.C)	3,20	1,60	2,40	2,40	2,40	3,00	2,50	1,60
ALTURA MAX. PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	3	3	5	5	2
ALTURA MIN. PERMITIDA (PISOS)	*
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	2Ha. o 1 Manz.	6	7	12	6 y 7	12	12	EXIST
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	72	105	252	72 y 105	252	252	EXIST
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 2o. piso = No exigible Del 3er. al 5o. piso = 4,50 metros						Escalonado

(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.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* Las subárea 2 y 3 serán receptoras de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* Frente a las vías Arteriales Principales 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).

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.

3.2. AISLAMIENTOS POSTERIORES

* En el Polígono Normativo se permitirá se permitirá la ocupación 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